

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Personal- Business- Coach dvct
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- EnergieWertExperte (Sprengnetter)
- zertifizierter Schimmelsachverständiger (TÜV)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks



Bewerten – Beratung – Coaching

Gerhard Hofer - Lenzenweg 4 - 84549 Engelsberg

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 0 17 0 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de



Bankverbindung:

Kreissparkasse / Trostberg
IBAN: DE27 7105 2050 0008 1963 05
Steuer Nr.: 163/230/10459

Datum: 02.02.2026

Az.: vw.2026.01-743

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Wiese genutzte Grundstück

in

)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.01.2026 ermittelt mit rd.

130.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Aktenzeichen.....	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Kleinräumige Lage	6
2.3	Mikro-/ Makrolage	7
2.4	Wohnungswirtschaftlicher Trend.....	8
2.5	Immobilienmarktbericht	9
2.6	Demographie Bericht	10
2.7	Wirtschaftsdaten	11
2.8	Hebesätze	12
2.9	Lageskizze	12
2.10	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.11	Privatrechtliche Situation	12
2.12	Bauplanungsrecht	13
2.13	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.14	Verwertbarkeit	13
2.15	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
2.16	Luftbild.....	14
3	Beschreibung des Grundstücks.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	16
4.2.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.2.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
5	Bodenwertermittlung.....	18
5.1	Vergleichswertermittlung.....	22
6	Verkehrswert	23
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	24
8	Ortskarte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9	Wassersensibler Bereich / Denkmalschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.1	Hochwassergefahrflächen / Lärm	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10	Bebauungspläne	Fehler! Textmarke nicht definiert.
11	Auszug aus der Flurkarte.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

12	Flächennutzungsplan	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13	Marktentwicklung im Landkreis Traunstein.....	25
14	Fotodokumentation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
15.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
15.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
15.3	Verwendete fachspezifische Software	27
16	Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück unbebaut, genutzt als Wiese

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

Katasterangaben:

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:

Der Auftrag wurde mir am 21.01.2026 per E-Mail erteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des gemeinen Werts des gegenständlichen Grundstücks gemäß § 9 BewG zum maßgeblichen Bewertungsstichtag. Das Gutachten wird im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Übertragung des Grundstücks erstellt und dient der Vorlage beim zuständigen Finanzamt als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gegenüber pauschalen oder typisierten Wertansätzen. Ziel der Begutachtung ist es, unter Berücksichtigung der tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie der maßgeblichen Marktverhältnisse eine sachgerechte, nachvollziehbare und marktgerechte Wertermittlung vorzunehmen. Das Gutachten soll die wertrelevanten Besonderheiten des Grundstücks transparent darstellen und eine belastbare Grundlage für die steuerliche Bewertung bilden.

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der genaue Übergabetermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht feststeht, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung herangezogen. Dieses Datum wird gewählt, da bis zu diesem Zeitpunkt regelmäßig alle erforderlichen Sachverhaltsermittlungen – insbesondere die Einholung der behördlichen Auskünfte, die Prüfung der rechtlichen Gegebenheiten sowie die Erhebung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts – abgeschlossen sind. Der Tag der Ortsbesichtigung stellt somit den Zeitpunkt dar, an dem der Kenntnisstand des Gutachters über das Bewertungsobjekt vollständig und sachgerecht dokumentiert ist und daher die bewertungsrelevanten Verhältnisse zutreffend widerspiegelt.

Qualitätsstichtag: 23.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: Freitag, den 23.01.2026 um 15:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Gerhard Hofer

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Flächennutzungsplan

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterauszug (BayernViewer)
- Fotos
- Aufmaß
- Auskunft Sprengnetter-Marktdatenshop
- IMV- Marktdaten
- Online Mietdatenbanken
- eigene Miet- und Kaufpreissammlung
- Digitale Ortskarte (BayernSüd)
- Immobilienmarktbericht Bayern

Amtliche Daten / Gutachterausschüsse

- Gutachterausschuss Traunstein: Grundstücksmarktbericht 2023/2024.
- Gutachterausschuss Traunstein: Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 07/2025,
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographiespiegel, Regionaldatenbank Bayern.
- Sisby Lagefaktoren
- Demographiebericht Bertelsmann Stiftung

Regionale Marktberichte & Statistiken

- Landratsamt Traunstein (GAA): Bodenrichtwerte 2024
- Engel & Völkers / Heinrichs Immobilien: Marktberichte Landkreis Traunstein, 2025.
- Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung): Demographische Entwicklung Landkreis Traunstein 2012/2023.
- Citypopulation.de: Bevölkerung Traunstein, Stand 2024.
- Ugeo.Urbistat.com: Demographische Entwicklung Traunstein (2017/2022).
-

1.4 Aktenzeichen

Aktenzeichen:

Der Auftrag wird bei mir unter dem Aktenzeichen **vw.2026-01.743** geführt.

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vorgenannten, als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen teilweise um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen in der Regel nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden rechtlichen Würdigung ist daher auch die Wertermittlung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens beruhen auf den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt wurden, sowie auf den Ergebnissen der Ortsbesichtigung.

Feststellungen erfolgen ausschließlich insoweit, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vorschriften zur Nutzung des Grundstücks oder der baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft

unterstellt, dass alle wertrelevanten öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren ordnungsgemäß entrichtet wurden und dass ein angemessener Versicherungsschutz für das Bewertungsobjekt besteht.

Alle im Gutachten ausgewiesenen Beträge sind in Euro (€) angegeben.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Traunstein
Ort und Einwohnerzahl:	Übersee (ca. 5.013 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene Städte</u>

Flughafen

- München (ca. 134 km entfernt)
- Salzburg (ca. 49 km entfernt)

Landeshauptstadt

- München (ca. 97 km entfernt)

Bundesstraßen

- B 305

Autobahnzufahrt

- A8 (ca. 5 km entfernt)

Übersee 2023:	Bevölkerung (Anzahl)	5.122
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2
	Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9
	Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	9
	Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1
	Durchschnittsalter (Jahre)	46
	Medianalter (Jahre)	49
	Jugendquotient	29
	Altenquotient	38
	Anteil unter 18-Jährige (%)	16
	Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16
	Anteil ab 80-Jährige (%)	7

Quelle: infas, GEOdaten GmbH, Deenst GmbH, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter der Länder, Ausländerzentralregister, eigene Berechnungen.

2.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, Gewässer, Landwirtschaftsflächen
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	Das Grundstück ist dem Augenschein nach eben und unregelmäßig geformt. Das Grundstück ist vermessen. Die Grenzverhältnisse erscheinen geordnet.

2.3 Mikro-/ Makrolage

Mikro-/ Makrolage

Makrolage

Die Gemeinde Übersee liegt im oberbayerischen Landkreis Traunstein in der Chiemsee-Region und ist dem ländlich geprägten Alpenvorland zuzuordnen. Übersee befindet sich verkehrlich in relativer Nähe zur Bundesautobahn A8 (München–Salzburg) sowie an der Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg, wodurch grundsätzlich eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gegeben ist. Die Gemeinde weist eine gemischte Struktur aus Wohnnutzung, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie gewerblichen Bereichen auf.

Die wirtschaftliche Struktur ist überwiegend mittelständisch geprägt. Neben Handwerks- und Gewerbebetrieben spielt die Landwirtschaft weiterhin eine bedeutende Rolle. Die landschaftliche Prägung durch Gewässer, Grünlandflächen und naturnahe Bereiche bestimmt das Ortsbild maßgeblich. In Teilbereichen bestehen aufgrund der Nähe zu Fließ- und Stillgewässern erhöhte wasserwirtschaftliche Sensibilitäten, die sich in Nutzungseinschränkungen und besonderen Umweltaforderungen niederschlagen.

Insgesamt ist Übersee als ländlicher Standort mit guter regionaler Einbindung, jedoch ohne städtische Verdichtung oder durchgehend homogene Siedlungsstruktur einzuordnen.

Mikrolage

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Kiesweg sowie abschnittsweise über eine schmale asphaltierte Straße, die überwiegend dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr dient. Eine leistungsfähige oder für intensiven Verkehr ausgelegte Erschließung ist nicht gegeben. Diese eingeschränkte Zuwegung wirkt sich sowohl auf die Nutzbarkeit als auch auf die allgemeine Lagequalität aus.

Das Umfeld ist insgesamt als heterogen zu bewerten, da landwirtschaftliche Flächen, gewerbliche Nutzungen, Gewässer und vereinzelte Wohnbebauung unmittelbar aufeinandertreffen. Die Lage ist nicht als klassische Wohn- oder Gewerbelage einzuordnen, sondern stellt einen Übergangsbereich mit überwiegend funktionalem Charakter dar. Die Nähe zu den Weihern sowie die offene Landschaft führen zu einer grundsätzlich ruhigen, jedoch zugleich durch gewerbliche Nutzung und Verkehr punktuell beeinträchtigten Situation.

Aus Sicht eines potenziellen Erwerbers ist die Mikrolage durch ihre naturnahe Prägung einerseits, durch die eingeschränkte Erschließung, die Nähe zu gewerblichen Nutzungen sowie die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen andererseits gekennzeichnet. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer

unterdurchschnittlichen Lagequalität im Vergleich zu gut erschlossenen, klar strukturierten landwirtschaftlichen Flächen.

2.4 Wohnungswirtschaftlicher Trend

Wohnungswirtschaftlicher Trend

Oberbayern zählt im Jahr 2025 weiterhin zu den dynamischsten Wohnungsmarkregionen Deutschlands. Bevölkerungswachstum, die wirtschaftliche Stärke der Region sowie die Nähe zu München und zum Flughafen sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Besonders die Metropolregion München ist ein starker Magnet für Zuzug und Arbeitskräfte, was den Druck auf den Wohnungsmarkt in der Stadt und im Umland erheblich verstärkt. Zugleich zeigen sich deutliche Unterschiede innerhalb Oberbayerns: Während München und sein unmittelbares Umland sehr hohe Preise und Mieten verzeichnen, sind in peripheren Landkreisen wie Rosenheim oder Mühldorf die Niveaus zwar niedriger, aber dennoch überdurchschnittlich im Vergleich zum restlichen Bayern.

Die Marktdaten 2025 deuten auf eine Stabilisierung nach den Preiskorrekturen in den Jahren 2022 und 2023 hin. Eigentumswohnungen kosten in den meisten oberbayerischen Städten zwischen 5.500 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, in München liegen die Werte deutlich höher. Auch die Mieten haben sich stabilisiert und bewegen sich in der Region je nach Lage zwischen 14 und über 20 Euro pro Quadratmeter. Erste Analysen zeigen sogar wieder leichte Preissteigerungen, besonders in nachfragestarken Landkreisen. Bei den Baugenehmigungen ist ein Aufwärtstrend zu erkennen: In Bayern insgesamt stiegen sie im ersten Quartal 2025 um fast zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dennoch bleibt die Bautätigkeit deutlich hinter dem geschätzten Bedarf zurück.

Die größten Herausforderungen liegen auf der Angebotsseite. Flächen sind knapp, Genehmigungsverfahren dauern lange, und hohe Bau- und Energiekosten machen viele Projekte unwirtschaftlich. Kommunale Strategien wie Baulandaktivierung, Nachverdichtung und die Umnutzung von Gewerbeflächen spielen deshalb eine zentrale Rolle. Gleichzeitig wächst die soziale Dimension: Ohne gezielte Maßnahmen droht eine zunehmende Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus zentralen Lagen.

Für die kommenden fünf Jahre lassen sich drei Szenarien unterscheiden. Im wahrscheinlichsten Fall entwickeln sich Preise und Mieten moderat weiter. Eigentumswohnungen könnten jährlich um ein bis drei Prozent teurer werden, Mieten um ein bis zweieinhalb Prozent. Der Neubau dürfte zwar zulegen, aber voraussichtlich nur 60 bis 80 Prozent des Bedarfs decken. Sollte das Zinsniveau sinken und die kommunalen Strategien greifen, wäre auch ein stärkeres Wachstum mit bis zu fünf Prozent jährlicher Preissteigerung möglich. Bleiben die Zinsen hoch und schwächt die Konjunktur, droht hingegen eine Stagnation oder sogar ein leichter Preisrückgang.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die demografische Entwicklung. Der Anteil älterer Menschen wächst, wodurch der Bedarf an barrierefreien und betreuten Wohnungen stark zunimmt. Schon heute gibt es in vielen Landkreisen deutliche Versorgungslücken, die sich ohne gezielte Programme verschärfen werden.

Insgesamt zeigt sich Oberbayern 2025 als attraktiver, aber angespannt bleibender Wohnungsmarkt. Die Nachfrage wird auch in

den kommenden Jahren hoch bleiben, getragen von Zuzug und wirtschaftlicher Stärke. Um jedoch die Balance zwischen Wachstum, Bezahlbarkeit und sozialer Durchmischung zu wahren, sind eine aktive Flächenpolitik, schnellere Genehmigungsverfahren und eine stärkere Förderung des bezahlbaren und altersgerechten Wohnungsbaus unerlässlich.

2.5 Immobilienmarktbericht

Landwirtschaftlich geprägter Immobilienmarktbericht

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Landkreis Traunstein ist insgesamt durch eine stabile, überwiegend eigennutzungsorientierte Nachfrage geprägt. Der Markt wird maßgeblich von landwirtschaftlichen Betrieben, Nebenerwerbslandwirten sowie vereinzelt von Kapitalanlegern bestimmt, wobei letztere vor allem größere, gut nutzbare und arrondierte Flächen nachfragen. Preisbildend wirken insbesondere die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, die Bewirtschaftbarkeit, die Flächengröße, die Lage sowie bestehende Nutzungseinschränkungen.

In der Gemeinde Übersee ist der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt zusätzlich durch die Nähe zum Chiemsee, durch naturräumliche Besonderheiten sowie durch wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Neben gut nutzbaren Acker- und Grünlandflächen bestehen zahlreiche Bereiche mit erhöhter Bodenfeuchte, Gewässernähe und Hochwassergefährdung, was sich wertmindernd auf die Marktgängigkeit auswirkt. Solche Flächen werden überwiegend nur von regional ansässigen Betrieben nachgefragt und erzielen regelmäßig unterdurchschnittliche Preise im Vergleich zu unbelasteten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Markt für landwirtschaftliche Flächen ist insgesamt von einer geringen Umschlagshäufigkeit gekennzeichnet. Verkäufe erfolgen häufig im Rahmen von Betriebsaufgaben, Flächenarrondierungen oder innerhalb bestehender Bewirtschaftungsstrukturen. Ein breiter, überregionaler Käufermarkt besteht in der Regel nicht. Die Preisbildung erfolgt daher weniger durch Wettbewerb als vielmehr durch die individuelle Einschätzung der Bewirtschaftbarkeit und der langfristigen Nutzungsperspektive.

Flächen im Außenbereich ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit, mit ungünstigem Zuschnitt, eingeschränkter Erschließung oder zusätzlichen naturräumlichen Belastungen weisen eine deutlich eingeschränkte Marktgängigkeit auf. Diese Grundstücke sind regelmäßig nur eingeschränkt verwertbar und erzielen selbst bei stabiler Marktlage Preise im unteren bis mittleren Bereich der regionalen Bodenwertspanne. Eine spekulative Nachfrage im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Entwicklung ist – insbesondere bei klarer planerischer Festlegung als Grünland – nur in sehr geringem Umfang vorhanden und wirkt sich marktpreislich kaum aus.

Zusammenfassend ist der landwirtschaftliche Immobilienmarkt in Übersee und im Landkreis Traunstein als sachlich, nutzungsorientiert und risikobewusst zu charakterisieren. Der gemeine Wert landwirtschaftlicher Flächen wird primär durch die tatsächliche Nutzbarkeit bestimmt. Nutzungseinschränkungen, wasserwirtschaftliche Risiken, Erschließungsdefizite sowie eine fehlende bauliche Entwicklungsperspektive führen zu einer vorsichtigen Preisfindung und rechtfertigen Wertansätze, die sich am unteren bis mittleren Bereich der regional feststellbaren Vergleichspreise orientieren.

Vergleichspreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Traunstein

Zur Plausibilisierung des ermittelten Bodenwertes wurden zusätzlich zu den Bodenrichtwerten tatsächliche Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Traunstein herangezogen. Die ausgewerteten Vergleichsfälle stammen aus einer eigenen Kaufpreissammlung und betreffen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit. Die Kaufverträge wurden im Zeitraum von 2019 bis 2023 abgeschlossen und spiegeln damit die Marktentwicklung der vergangenen Jahre wider.

Die Vergleichsgrundstücke weisen Flächengrößen zwischen ca. 1.200 m² und 90.000 m² auf und liegen in unterschiedlichen Gemeinden des Landkreises Traunstein. Es handelt sich überwiegend um Grünland- und landwirtschaftliche Nutzflächen mit typischen ländlichen Lagequalitäten. Besondere wertbeeinflussende Merkmale wie gesicherte Bauerwartung oder Entwicklungsabsichten lagen bei den Vergleichsfällen nicht vor.

Aus den ausgewerteten Kaufpreisen ergibt sich eine Preisbandbreite von rund 5,33 €/m² bis 12,07 €/m². Der arithmetische Mittelwert der Vergleichspreise beträgt ca. 8,62 €/m². Dieser Mittelwert liegt unterhalb des durchschnittlichen Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses und verdeutlicht, dass die tatsächlich am Markt erzielten Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen regelmäßig unter den pauschalen Richtwertansätzen liegen.

Die Vergleichspreise bestätigen, dass landwirtschaftliche Flächen mit eingeschränkter Nutzbarkeit, ohne bauliche Entwicklungsperspektive und mit typischen Außenbereichslagen im Landkreis Traunstein überwiegend im unteren bis mittleren Bereich der regionalen Wertspanne gehandelt werden.

2.6 Demographie Bericht

Demographie Bericht

Die Gemeinde Übersee gehört zum Landkreis Traunstein und ist dem ländlich geprägten Raum des oberbayerischen Alpenvorlandes zuzuordnen. Die Bevölkerungsstruktur ist durch eine vergleichsweise stabile Einwohnerzahl mit moderaten Veränderungen geprägt. Wesentliche demographische Wachstumsimpulse, wie sie in größeren Städten oder Verdichtungsräumen zu beobachten sind, bestehen nicht.

Die Altersstruktur weist einen überdurchschnittlichen Anteil mittlerer und älterer Jahrgänge auf. Dies ist typisch für ländliche Gemeinden im Chiemgau, in denen einerseits eine hohe Wohnorttreue der ansässigen Bevölkerung besteht, andererseits jüngere Bevölkerungsgruppen häufig in stärker verdichtete Arbeits- und Ausbildungsstandorte abwandern. Gleichzeitig ist Übersee aufgrund seiner landschaftlichen Lage für ältere Haushalte und Familien attraktiv, was zu einer gewissen demographischen Stabilisierung beiträgt.

Das Bevölkerungswachstum ist in den vergangenen Jahren überwiegend durch geringfügige Zuzüge geprägt, die sich vor allem auf bestehende Wohngebiete konzentrieren. Eine flächenhafte Ausdehnung der Wohnbebauung ist aufgrund planerischer, naturräumlicher und wasserwirtschaftlicher Rahmenbedingungen nur eingeschränkt möglich. Die Gemeinde verfolgt daher vorrangig eine maßvolle Innenentwicklung.

Die Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich überwiegend auf bereits erschlossene Bauflächen innerhalb bestehender

Siedlungsbereiche. Eine demographisch bedingte, erhöhte Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich ist nicht erkennbar. Landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb der Siedlungszusammenhänge unterliegen daher keiner nennenswerten demographischen Aufwertung.

Insgesamt ist die demographische Entwicklung von Übersee als stabil bis leicht stagnierend zu beurteilen. Aus demographischer Sicht ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen besonderen Entwicklungsdruck auf landwirtschaftliche Flächen oder für eine kurzfristige Umwidmung von Außenbereichsflächen in Bauland. Die demographischen Rahmenbedingungen stützen somit die Einordnung des Bewertungsgrundstücks als landwirtschaftliche Fläche ohne konkretisierte bauliche Entwicklungsperspektive.

2.7 Wirtschaftsdaten

Wirtschaftsdaten

Übersee 2023

Firmenstandorte	
Industrie	81
Einzelhandel	86
Großhandel	67
Verkehr und Logistik	10
Gastgewerbe	50
Dienstleistungen für Unternehmen	125
Dienstleistungen für Personen	127

Bevölkerung 2023	5.122
Pendlersaldo 2023	– 1.001
Beschäftigung 2023	1.018

Landkreis Traunstein 2023

Firmenstandorte	
Industrie	2.570
Einzelhandel	2.357
Großhandel	1.539
Verkehr und Logistik	1.324
Gastgewerbe	317
Dienstleistungen für Unternehmen	3.199
Dienstleistungen für Personen	3.305

Fachkräfte-Potential	
Land-, Forst- und Gartenbauberufe	1.280
Fertigungsberufe	5.770
Fertigungstechnische Berufe	12.940
Bau- und Ausbauberufe	5.940
Lebensmittel- und Gastgewerbeberufe	6.180
Medizinische Gesundheitsberufe	7.880
Geisteswissenschaftler und Künstler	4.810
Handelsberufe in Personen	8.450
Unternehmensführung	9.010
Dienstleistungsberufe	4.890
IT- und naturwissenschaftliche Berufe	2.790
Sicherheitsberufe	450
Verkehrs- und Logistikberufe	7.020
Reinigungsberufe	2.930
Fachkräfte gesamt in Personen (ber.)	80.340

Bevölkerung 2023	181.763
Pendlersaldo 2023	– 1.258
Beschäftigung 2022	73.352

2.8 Hebesätze

Hebesätze:	Gewerbsteuerhebesatz	350
	Hebesatz der Grundsteuer B	400
	(Meldung aus dem IHK Standortportal Bayern)	

2.9 Lageskizze

Lageskizze (unmaßstäblich):

2.10 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße / Feldweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Erschließung vorhanden
Altlasten:	Die Prüfung möglicher Altlasten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und fällt nicht in den Verantwortungsbereich des Unterzeichners. Sollte ein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten bestehen, wäre ein entsprechend qualifizierter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten hinzuzuziehen. Für die vorliegende Wertermittlung wird, mangels Hinweise auf eine altlastenrelevante Vornutzung des Grundstücks, von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Ein Abzug im Rahmen der Bewertung erfolgt daher nicht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.11 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.12 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Bebauungsplan.

2.13 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
- beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.14 Verwertbarkeit

- Verwertbarkeit
- Die Verwertbarkeit des Grundstücks ist aufgrund seiner Außenbereichslage, der fehlenden baulichen Nutzungsmöglichkeit sowie der eingeschränkten Erschließung deutlich begrenzt. Zum Bewertungsstichtag ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Eine alternative oder höherwertige Nutzungsmöglichkeit besteht nicht.
- Auch landwirtschaftlich ist die Fläche nur eingeschränkt nutzbar. Der Zuschnitt des Grundstücks, die Nähe zu Gewässern sowie die Lage in einem wassersensiblen Bereich mit Hochwassergefährdung (HQ100) führen zu erhöhten Bewirtschaftungsrisiken und mindern die Attraktivität für einen breiten Erwerberkreis. Die Nachfrage beschränkt sich im Wesentlichen auf ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe.
- Eine spekulative Nachfrage im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Entwicklung ist aufgrund der eindeutigen planerischen Festlegungen und der fehlenden Entwicklungsfähigkeit nicht erkennbar. Insgesamt weist das Grundstück eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Verwertbarkeit auf, die im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen ist.

2.15 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.16 Luftbild

(Quelle: BayernAtlas)

3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück befindet sich , und weist eine Gesamtfläche von auf. Zum Bewertungsstichtag 31.01.2026 wird das Grundstück ausschließlich landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Eine andere tatsächliche oder rechtliche Nutzungsmöglichkeit besteht nicht.

Das Grundstück liegt in überwiegend landwirtschaftlich geprägter Umgebung mit offener Landschaftsstruktur. Das Areal ist weitgehend eben ausgebildet und wird von Grünlandflächen umgeben. Die Bodenoberfläche stellt sich als Wiesenfläche mit vereinzelten Unebenheiten sowie saisonalen Feuchtstellen dar, was auf ein erhöhtes Wasserrückhaltevermögen des Bodens hindeutet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Weiher bzw. Stillgewässer, die das Landschaftsbild prägen und auf eine wasserwirtschaftlich sensible Lage schließen lassen. Entlang der Grundstücksgrenzen sowie in Teilbereichen der Umgebung sind Gehölzstrukturen, Buschwerk und Baumgruppen vorhanden, die eine natürliche Abgrenzung zur offenen Feldflur bilden.

Das Landschaftsbild ist offen und weitläufig mit Blickbeziehungen in die umgebende Natur sowie in die entfernte Alpenkulisse. Insgesamt vermittelt die Lage einen naturnahen, ländlichen Charakter mit eingeschränkter infrastruktureller Anbindung.

Lage- und Umfeldbeschreibung

Das Grundstück liegt am Rand einer bestehenden Siedlungsstruktur.

Nördlich grenzen drei ausgewiesene Baugrundstücke an. Westlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Östlich wird das Grundstück durch einen Weiher sowie eine schmale Kiesstraße begrenzt. Südlich schließen weitere land- und forstwirtschaftliche Flächen an.

Die im nördlichen Bereich angrenzenden Bauflächen führen nicht zu einer verbesserten Erschließung des Bewertungsgrundstücks. Vielmehr ergeben sich hierdurch zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich der Zugangsmöglichkeiten.

Die Umgebung ist insgesamt als ruhig einzustufen. Gleichwohl sind potenzielle Immissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie aus landwirtschaftlicher Nutzung nicht vollständig auszuschließen.

Erschließung und Zuwegung

Eine gesicherte baurechtliche Erschließung liegt nicht vor.

Die im östlichen Bereich verlaufende Kiesstraße ist nach derzeitigem Stand ausschließlich für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zugelassen. Eine Nutzung dieser Zuwegung für eine allgemeine verkehrliche Erschließung oder für Wohnbebauung ist rechtlich nicht gesichert. Weitere Zuwegungen bestehen nicht.

Damit fehlt eine wesentliche Voraussetzung für eine zeitnahe bauliche Nutzung des Grundstücks.

Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Übersee vom 18.04.2016 ausdrücklich als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder Bauerwartungsfläche erfolgt nicht. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Grundstück nicht.

Für den maßgeblichen räumlichen Zusammenhang bestehen jedoch zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

Beide Bebauungspläne betreffen unmittelbar angrenzende Flächen, beziehen das Bewertungsgrundstück jedoch bewusst nicht ein. Dies ist bewertungsrechtlich von erheblicher Bedeutung, da die Gemeinde im Rahmen beider Planverfahren aktuelle und abschließende Abgrenzungsentscheidungen getroffen hat. Trotz räumlicher Nähe und zeitlicher Aktualität wurde das Grundstück wiederholt nicht in eine bauliche Nutzung einbezogen.

Aus der Abfolge der Planungen ergibt sich eine konsistente kommunale Entwicklungsentscheidung, das Grundstück landwirtschaftlich zu belassen. Eine bloße Planungslücke liegt nicht vor.

Abgrenzung gegenüber Bauerwartungsland (§ 9 BewG)

Nach der anerkannten Bewertungslehre und Rechtsprechung setzt Bauerwartungsland voraus, dass aufgrund konkreter planerischer Maßnahmen oder einer erkennbaren städtebaulichen Entwicklungsrichtung eine absehbare bauliche Nutzung objektiv begründet erwartet werden kann.

Allein die räumliche Nähe zu Bauland genügt hierfür nicht. Erforderlich wären vielmehr konkrete Anhaltspunkte wie vorbereitende Bauleitplanung, Aufstellungsbeschlüsse oder eine erkennbare planerische Entwicklungstendenz zugunsten des Grundstücks.

Im vorliegenden Fall sprechen mehrere gewichtige Umstände eindeutig gegen eine solche Erwartung:

- Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück ausdrücklich als Grünland aus.
- Zwei rechtskräftige Bebauungspläne beziehen das Grundstück trotz räumlicher Nähe bewusst nicht ein.
- Eine gesicherte Erschließung fehlt.
- Eine kurzfristige oder mittelfristige Umwidmung ist weder beschlossen noch absehbar.

Damit fehlt es an der für Bauerwartungsland erforderlichen objektiv begründbaren Nutzungserwartung.

Marktgängigkeit und Wertauswirkungen

Ein verständiger Erwerber im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde insbesondere berücksichtigen:

- die fehlende baurechtliche Erschließung,
- die eingeschränkte und rechtlich nicht gesicherte Zuwegung,
- die unklare und langfristig unsichere planungsrechtliche Perspektive,
- die Lage zwischen Weiher, landwirtschaftlichen Flächen und Gewerbenutzung,
- sowie die aktuell ausschließlich landwirtschaftliche Nutzbarkeit.

Diese Faktoren führen zu einer deutlich eingeschränkten Marktgängigkeit und wirken sich unmittelbar wertmindernd aus. Eine Bewertung auf Grundlage von Bauerwartungsland würde die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten überschätzen.

Bewertungsschlussfolgerung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Grundstück zum Bewertungsstichtag:

- tatsächlich und rechtlich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird,
- nicht erschlossen ist,
- keine konkretisierte bauliche Entwicklungsperspektive aufweist,
- und bewusst nicht in die kommunale Bauleitplanung einbezogen wurde.

Der gemeine Wert ist daher nicht auf Grundlage von Bauerwartungsland, sondern auf Basis einer landwirtschaftlichen Fläche mit lediglich theoretischer, langfristiger Entwicklungsmöglichkeit zu ermitteln.

Diese Bewertung entspricht den tatsächlichen Marktverhältnissen, den kommunalen Planungsentscheidungen sowie den Vorgaben des § 9 BewG und ist sachgerecht, nachvollziehbar und rechtlich begründet

.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Traunstein			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Übersee			

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.2.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen

aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend

berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV als der Wert zu ermitteln, der dem Grundstück in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre. Mangels individueller wertbeeinflussender Merkmale erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Heranziehung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte sowie ergänzend anhand ausgewerteter Vergleichskaufpreise landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Traunstein. Über besondere Baugrundverhältnisse liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird daher unterstellt, dass keine außergewöhnlichen, insbesondere wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse oder Kontaminationen gegeben sind.

Die zu bewertende Fläche stellt sich als unbebaute Grünfläche im Außenbereich dar. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation ist eine Bebauung ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Fläche infolge ihres Zuschnitts, ihrer Lage sowie der fehlenden Arrondierung nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar. Diese objektspezifischen Merkmale wirken sich im Vergleich zu regulär nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen wertmindernd aus.

Der Immobilienmarktbericht für Landwirtschaft des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein weist für die Gemeinde Übersee zum Stichtag 01.01.2024 Bodenwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen in einer Bandbreite von 5,50 €/m² bis 18,48 €/m² aus. Der durchschnittlich angegebene Wert beträgt rund 10,00 €/m². Eine Differenzierung nach Nutzungsart, Bodengüte oder Bewirtschaftbarkeit erfolgt hierbei nicht, sodass der ausgewiesene Durchschnittswert lediglich als Orientierungsgröße herangezogen werden kann.

Zur weiteren Plausibilisierung wurden zusätzlich tatsächliche Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Traunstein ausgewertet. Die herangezogenen Vergleichsfälle betreffen landwirtschaftliche Grundstücke unterschiedlicher Größe und Lage und stammen aus dem Zeitraum von 2019 bis 2023. Aus dieser Kaufpreissammlung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von rund 8,62 €/m². Dieser Wert liegt unterhalb des durchschnittlichen Bodenrichtwertes und spiegelt die tatsächlich am Markt erzielten Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen wider.

Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte, der ausgewerteten Vergleichskaufpreise sowie der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere der eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und der Außenbereichslage ohne Bebauungsmöglichkeit, erscheint ein Bodenwert oberhalb des regionalen Kaufpreismittelwertes, jedoch unterhalb des

durchschnittlichen Bodenrichtwertes als sachgerecht. Vor diesem Hintergrund wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von 9,00 €/m² als angemessen und marktgerecht erachtet. Dieser Wert berücksichtigt die tatsächlichen Marktverhältnisse ebenso wie die individuellen wertmindernden Grundstücksmerkmale und stellt einen realistischen gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG dar.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Der **Immobilienmarktbericht für Landwirtschaft** des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein weist für die Gemeinde Übersee zum **01.01.2024** Bodenwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen in einer Spanne von:

- **5,50 €/m² bis 18,48 €/m²,**
- mit einem **durchschnittlichen Wert von ca. 10,00 €/m²,**

aus.

Eine Differenzierung nach Nutzungsart (Acker / Grünland), Bodengüte oder Bewirtschaftbarkeit erfolgt nicht, sodass der Mittelwert lediglich als **Orientierungswert** herangezogen werden kann.

Auswertung der Kaufpreissammlung

Zur Plausibilisierung des Bodenrichtwertniveaus wurde zusätzlich eine **regionale Kaufpreissammlung** mit 20 Vergleichsfällen aus dem Landkreis Traunstein ausgewertet.

Die ausgewerteten landwirtschaftlichen Flächen weisen folgende Merkmale auf:

- Flächengrößen von ca. 1.200 m² bis 90.000 m²,
- überwiegend regulär nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke,
- Kaufpreise im Zeitraum 2019–2023.

Der daraus ermittelte **arithmetische Mittelwert beträgt 8,62 €/m².**

Dieser Wert liegt **unterhalb des durchschnittlichen Bodenrichtwertes**, was die Marktrealität für tatsächlich gehandelte landwirtschaftliche Flächen widerspiegelt.

Ableitung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

Bei der Ableitung des Bodenwertes sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

wertsteigernd:

- Lage im Landkreis Traunstein mit generell stabilem Landwirtschaftsmarkt.

wertmindernd:

- eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit,
- ungünstiger Zuschnitt,
- Außenbereichslage ohne Bebauungsmöglichkeit,
- keine Arrondierung,
- keine besondere Bodengüte bekannt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es **nicht sachgerecht**, den oberen Bereich der Bodenrichtwertspanne anzusetzen. Ebenso wäre ein Ansatz am unteren Rand nicht gerechtfertigt, da es sich nicht um eine minderwertige oder belastete Fläche handelt.

Festgelegter Bodenwert

Unter Würdigung:

- der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses,
- der regionalen Kaufpreissammlung mit einem Mittelwert von 8,62 €/m²,
- sowie der objektspezifischen wertmindernden Eigenschaften,

wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von

9,00 €/m²

als angemessen, marktgerecht und sachlich begründet erachtet.

Dieser Wert liegt:

- leicht unterhalb des durchschnittlichen Bodenrichtwertes,
- leicht oberhalb des rechnerischen Mittelwerts der Kaufpreise,
- und bildet damit einen ausgewogenen, konservativen Ansatz, der den tatsächlichen Marktverhältnissen entspricht.

Aus meiner Kaufpreissammlung ergeben sich im Landkreis Traunstein für Landwirtschaftsflächen folgenden Mittelwerte:

	Datum	Ort	Typ	Fläche	Angebotspreis	
1	21.07.2022	Altenmarkt a.d.Alz	LANDW	4.385,0	30.000,00 €	6,84 €
2	13.05.2022	Altenmarkt a.d.Alz	LANDW	4.385,0	52.000,00 €	11,86 €
3	17.06.2019	Chieming	LANDW	38.000,0	418.000,00 €	11,00 €
4	02.03.2019	Engelsberg	LANDW	32.000,0	192.000,00 €	6,00 €
5	15.04.2020	Grassau	LANDW	20.700,0	160.000,00 €	7,73 €
6	01.08.2022	Grassau	LANDW	21.754,0	175.000,00 €	8,04 €
7	17.03.2019	Marquartstein	LANDW	58.000,0	470.000,00 €	8,10 €
8	06.05.2019	Obing	LANDW	40.000,0	266.000,00 €	6,65 €
9	24.03.2021	Schnaitsee	LANDW	1.246,0	9.500,00 €	7,62 €
10	24.03.2020	Schnaitsee	LANDW	19.180,0	135.000,00 €	7,04 €
11	28.10.2019	Schnaitsee	LANDW	6.545,0	79.000,00 €	12,07 €
12	01.07.2019	Tittmoning	LANDW	30.700,0	307.000,00 €	10,00 €
13	22.07.2019	Tittmoning	LANDW	30.764,0	369.000,00 €	11,99 €
14	25.07.2020	Traunreut	LANDW	9.660,0	87.000,00 €	9,01 €
15	22.07.2019	Traunstein	LANDW	25.080,0	200.640,00 €	8,00 €
16	24.06.2019	Traunstein	LANDW	90.000,0	480.000,00 €	5,33 €
17	17.04.2019	Trostberg	LANDW	20.000,0	149.000,00 €	7,45 €
18	01.02.2022	Vachendorf	LANDW	30.000,0	240.000,00 €	8,00 €
19	11.11.2021	Waging a.See	LANDW	3.968,0	39.680,00 €	10,00 €
20	05.01.2023	Wonneberg	LANDW	17.700,0	170.000,00 €	9,60 €
					Mittelwert	8,62 €

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag** . Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2026
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Zuschnitt/Form	= lageüblich

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.01.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= ²
Zuschnitt/Form	= lageüblich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	9,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe		× 1,000	
Zuschnitt/Form	lageüblich	lageüblich	× 1,000	
			× 0,930	E1
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	8,37 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	8,37 €/m²	
Fläche	×		
Bodenwert	=	128.990,07 € rd. 129.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 insgesamt **129.000,00 €**.

E1 - Wertmindernde Umwelteinflüsse und naturbedingte Risiken

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind gemäß § 9 BewG sowie den Grundsätzen der ImmoWertV alle wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbildend wirken. Hierzu zählen insbesondere lagebedingte Umwelt- und Naturgefahren, soweit sie die Nutzbarkeit, Bewirtschaftung oder Marktgängigkeit des Grundstücks beeinflussen.

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß den Darstellungen im BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich. Solche Bereiche sind durch eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Wasserhaushaltsveränderungen gekennzeichnet und unterliegen besonderen naturräumlichen Restriktionen. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen kann dies zu Einschränkungen der Bewirtschaftbarkeit, zu erhöhter Vernässungsneigung sowie zu Nutzungseinschränkungen in feuchten Perioden führen. Diese Faktoren wirken sich aus Sicht eines potenziellen Erwerbers wertmindernd aus.

Darüber hinaus weist die thematische Karte zum Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen für den Bereich des Grundstücks ein hohes Rückhaltevermögen aus. Dies deutet auf eine erhöhte Wasseraufnahme und -speicherung im Boden hin, was zwar aus hydrologischer Sicht positiv ist, jedoch zugleich eine erhöhte Vernässungsanfälligkeit und eingeschränkte Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Flächen mit sich bringen kann. Auch dieser Umstand stellt einen nachteiligen Faktor für die landwirtschaftliche Nutzung dar und ist bei der Wertfindung zu berücksichtigen.

Weiterhin liegt das Grundstück innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Flächen innerhalb eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasserereignisses unterliegen erhöhten Nutzungseinschränkungen und Risiken. Auch wenn die Fläche unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird, sind Ertragseinbußen, temporäre Nutzungsausfälle sowie erhöhte Bewirtschaftungsrisiken nicht auszuschließen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr führen Hochwassergefährdungen regelmäßig zu vorsichtigeren Kaufpreisansetzen.

Zusätzlich ist eine Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen gegeben, wie aus den Lärmkartierungen hervorgeht. Auch wenn Lärmimmissionen bei landwirtschaftlichen Flächen eine geringere Rolle spielen als bei Wohnbauflächen, beeinflussen sie dennoch die allgemeine Lagequalität und können die Attraktivität der Fläche für bestimmte Nutzungen oder Erwerbergruppen mindern. Dieser Aspekt ist daher ebenfalls als wertmindernd zu berücksichtigen.

In der Gesamtwürdigung führen die Lage des Grundstücks in einem wassersensiblen Bereich, das hohe Wasserrückhaltevermögen bei Starkregenereignissen, die Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie die bestehende Lärmbelastung zu einer unterdurchschnittlichen Standortqualität im Vergleich zu unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen. Ein verständiger Erwerber würde diese Umstände im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigen und einen entsprechenden Risikoabschlag vornehmen.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Ableitung des Bodenwertes ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7 % auf den Vergleichswert als sachgerecht und marktüblich erachtet. Der Abschlag trägt den genannten Umwelteinflüssen und Nutzungsrisiken Rechnung und stellt sicher, dass der ermittelte Bodenwert die tatsächlichen Marktverhältnisse realistisch widerspiegelt.

5.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		129.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	129.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	129.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	129.000,00 €
	rd.	130.000,00 €

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Traunstein		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Übersee		

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundert und dreissigtausend Euro

geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Rechtevorbehalt

Alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Auftragnehmers gestattet.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder – im Falle einer vereinbarten Drittverwendung – ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen, einschließlich Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Gleiches gilt bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In Fällen leichter Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von wesentlicher Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt hiervon unberührt. Eine persönliche Haftung der Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden ist ausgeschlossen.

Die Haftung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. auf maximal 200.000,00 € je Einzelfall begrenzt.

Urheberrecht

Die im Gutachten enthaltenen Karten, Pläne, Luftbilder, Stadt- oder Lagepläne sowie sonstigen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Veröffentlichung des Gutachtens im Internet ist eine kommerzielle Nutzung ausdrücklich untersagt.

Erklärung des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten wurde durch den Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen sowie unter Beachtung der geltenden Grundsätze der Sachverständigentätigkeit erstellt. Persönliche Interessen am Ergebnis bestehen nicht.

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass keine Umstände vorliegen, die seine Unparteilichkeit, Neutralität oder Glaubwürdigkeit einschränken könnten (§§ 406 ff. ZPO).

Engelsberg, den 02.02.2026

Hofer Gerhard

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten, sowie Beleihungswerte
- Immobiliencoach nach dvct
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- zertif. Schimmelsachverständiger (TÜV)
- EnergieWertExperte
- Dipl. Immobilienwirt DIA
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks

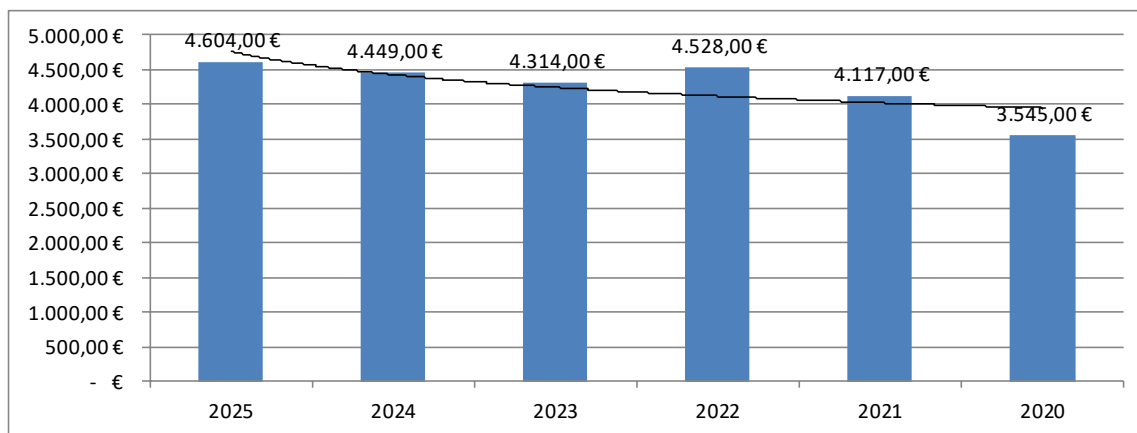


8 Marktentwicklung im Landkreis Traunstein

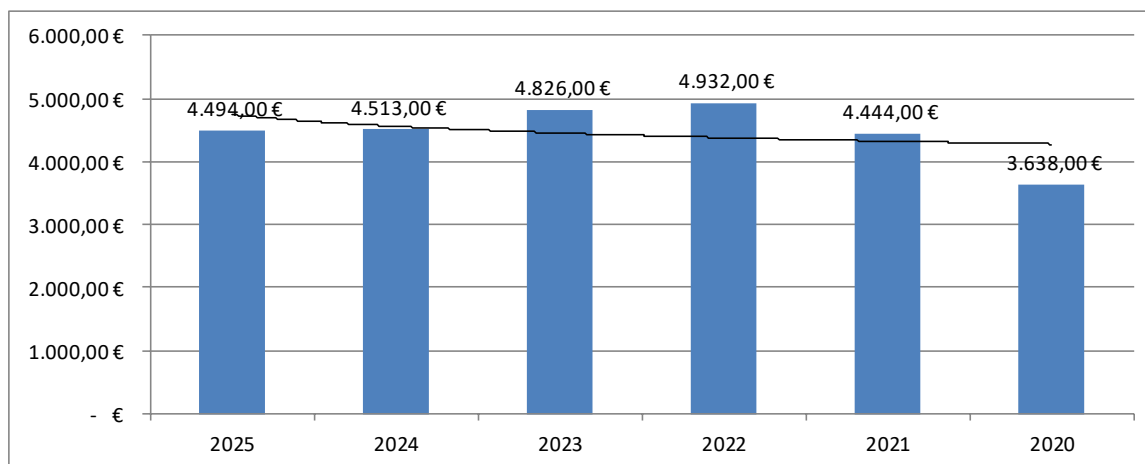
Auf Basis von Angebotspreisen und Angebotsmieten

Kaufpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	1513	1426	1008	784	660	729
Kaufpreise	4.604,00 €	4.449,00 €	4.314,00 €	4.528,00 €	4.117,00 €	3.545,00 €
Steigerung in Euro	155,00 €	135,00 €	214,00 €	411,00 €	572,00 €	230,00 €
in Prozent	3,37%	3,03%	-4,96%	9,08%	13,89%	6,49%

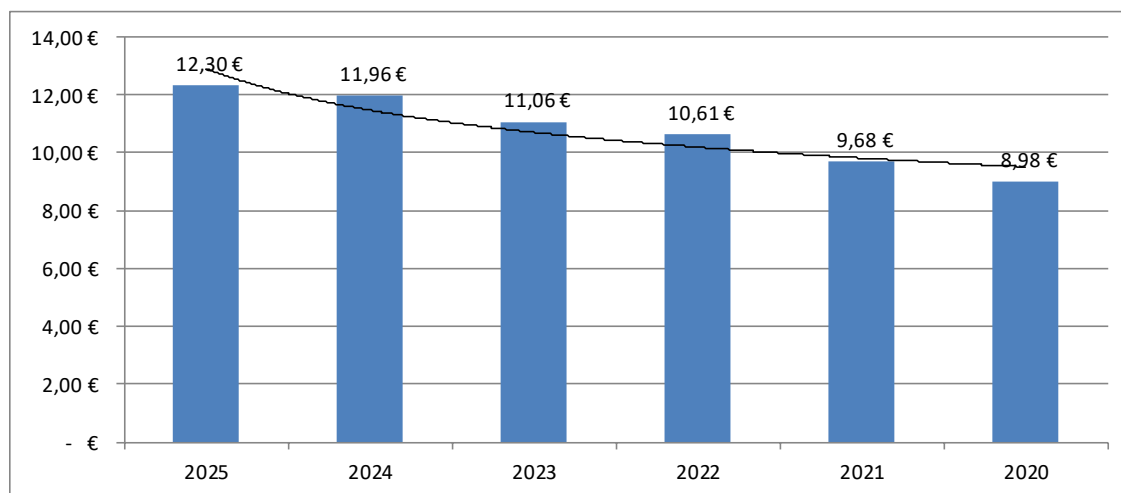


Häuser	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	1449	1443	1083	767	493	709
Kaufpreise	4.494,00 €	4.513,00 €	4.826,00 €	4.932,00 €	4.444,00 €	3.638,00 €
Steigerung in Euro	- 19,00 €	- 313,00 €	- 106,00 €	488,00 €	806,00 €	93,00 €
in Prozent	-0,42%	-6,94%	-2,20%	9,89%	18,14%	2,56%

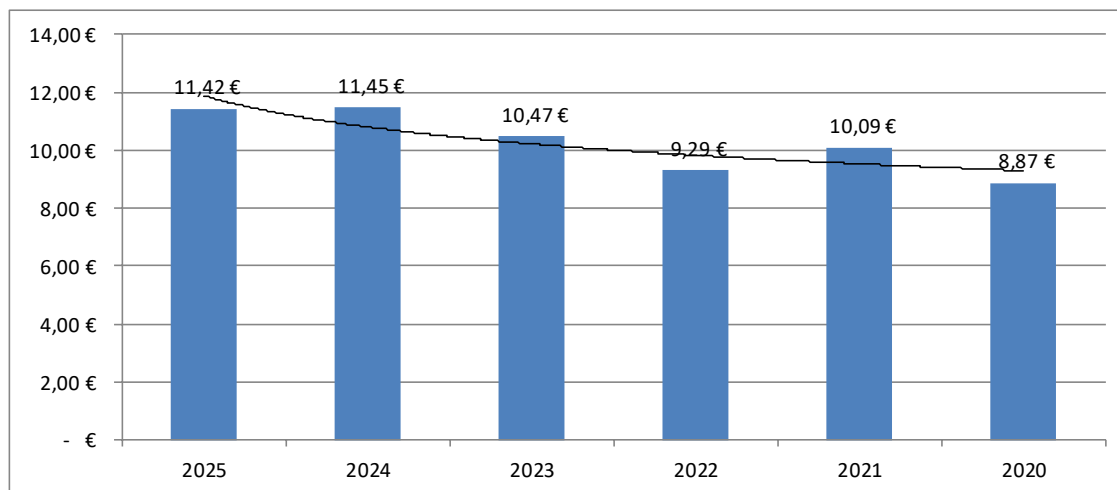


Mietpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	2785	2599	2345	2184	1941	1797
Mietpreise	12,30 €	11,96 €	11,06 €	10,61 €	9,68 €	8,98 €
Steigerung in Euro	0,34 €	0,90 €	0,45 €	0,93 €	0,70 €	0,16 €
in Prozent	2,76%	7,53%	4,07%	8,77%	7,23%	1,78%



Häuser	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	237	200	190	200	166	228
Mietpreise	11,42 €	11,45 €	10,47 €	9,29 €	10,09 €	8,87 €
Steigerung in Euro	- 0,03 €	0,98 €	1,18 €	- 0,80 €	1,22 €	0,56 €
in Prozent	-0,26%	8,56%	11,27%	-8,61%	12,09%	6,31%



9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag 9. Auflage (Kleiber)
- [5] Wertermittlungsrichtlinien (2016) Sammlung amtlicher Kommentare; Bundesanzeiger Verlag (Kleiber)

9.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.01.2026) erstellt.

10 Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



ZERTIFIKAT

Die DIAZert – Zertifizierungsstelle
der DIA Consulting AG bescheinigt

Herrn Gerhard Hofer

geboren am 12.03.1966

den Nachweis der Kompetenz als

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV
von Standardimmobilien LS (Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für
Immobilienbewertung

Programmversion 6.0
Revisionsstand: 5.0

und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter
Einhaltung der Anforderungen der
DIN EN ISO/IEC 17024.

Die Erstzertifizierung erfolgte am: 17.08.2015
Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 17.08.2030
Zertifikats-Nr.: DIA-IB-202

Freiburg, 24.07.2025

Dr. Stephan Findeisen
Leitung der Zertifizierungsstelle



DIA Consulting AG - Eisenbahnstraße 56 - 79098 Freiburg
Vorstände: Peter Graf, Prof. Dr. Marco Wölfe, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen