



IMMOBILIENBEWERTUNG  
GERHARD HOFER

- 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](mailto:kontakt@hofer-immowert.de)  
Internet: [www.hofer-immowert.de](http://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.2026.01-736

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.05.2024 ermittelt mit rd.

**410.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Zusammenfassung .....</b>	4
2	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Aktenzeichen .....	6
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	7
3.1	Lage .....	7
3.2	Kleinräumige Lage .....	8
3.3	Mikro-/ Makrolage .....	8
3.4	Wohnungswirtschaftlicher Trend .....	9
3.5	Immobilienmarktbericht.....	10
3.6	Demographie- Faktor .....	11
3.7	Wirtschaftsdaten .....	12
3.8	Hebesätze .....	13
3.9	Gestalt und Form .....	13
3.10	Lageskizze .....	13
3.11	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.12	Privatrechtliche Situation.....	14
3.13	Naturrisiken .....	14
3.14	Gebäudeenergiegesetz .....	15
3.15	Baulisten und Denkmalschutz .....	15
3.16	Wassersensibler Bereich .....	16
3.17	Immissionen .....	16
3.18	Bauplanungsrecht .....	16
3.19	Bauordnungsrecht .....	16
3.20	Radonbelastung .....	16
3.21	Brandschutz .....	16
3.22	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	17
3.23	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	17
3.24	Verwertbarkeit .....	17
3.25	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
3.26	Luftbild .....	17
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
4.2	Mehrfamilienhaus.....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20

4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
4.3	Sanierungs- und Investitionsstau – wertmindernder Abzug .....	20
4.4	Garagen.....	22
4.5	Außenanlagen.....	23
4.6	PV-Anlage.....	23
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Ertragswertermittlung.....	25
5.4	Sachwertermittlung .....	28
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>31</b>
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	33
<b>7</b>	<b>Ertragswertermittlung.....</b>	<b>34</b>
7.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	35
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung.....</b>	<b>40</b>
8.1.1	Sachwertberechnung .....	40
8.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	41
<b>9</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....</b>	<b>46</b>
<b>11</b>	<b>Sensitivitäts- und Risikoanalyse .....</b>	<b>48</b>
<b>12</b>	<b>Ortskarte .....</b>	<b>50</b>
<b>13</b>	<b>Wassersensibler Bereich / Denkmalschutz .....</b>	<b>51</b>
<b>14</b>	<b>Punktesystem zur energetischen Beurteilung von Gebäuden.....</b>	<b>52</b>
<b>15</b>	<b>Risikobewertung .....</b>	<b>54</b>
<b>16</b>	<b>Grundriss.....</b>	<b>55</b>
<b>17</b>	<b>Flurkarte.....</b>	<b>57</b>
<b>18</b>	<b>Eigene Kaufpreissammlung.....</b>	<b>58</b>
<b>19</b>	<b>Eigene Mietpreissammlung.....</b>	<b>59</b>
<b>20</b>	<b>Fehlerfortpflanzungsrechnung .....</b>	<b>60</b>
<b>21</b>	<b>Marktentwicklung im Landkreis Traunstein .....</b>	<b>61</b>
<b>22</b>	<b>Fotodokumentation.....</b>	<b>63</b>
<b>23</b>	<b>Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 .....</b>	<b>64</b>
<b>24</b>	<b>agen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
24.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
24.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
24.3	Verwendete fachspezifische Software .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
24.4	Berechnung Demographie- Faktor.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>25</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Zusammenfassung

<b>Grundstücksart: Mehrfamilienhaus mit Garagen</b>		
Wertermittlungsstichtag	<b>04.05.2024</b>	
Ortstermin	21.01.2026	
<b>Hauptgebäude</b>		
Baujahr des Hauptgebäudes ca.	1968	
Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)	80	Jahre
Restnutzungsdauer Hauptgebäude Nr. 4.3.2 Anlage 4 SW-RL Nr. 9 Abs. 2 EW-RL	24	Jahre
Wohflächen (WoFIV)	257,64	m <sup>2</sup>
<i>Wohnung 1 (EG rechts)</i>	49,31	m <sup>2</sup>
<i>Wohnung 2 (EG links)</i>	80,31	m <sup>2</sup>
<i>Wohnung 3 (OG rechts)</i>	49,49	m <sup>2</sup>
<i>Wohnung 4 (OG links)</i>	78,53	m <sup>2</sup>
Garagen	4,00	Stck.
<b>Grundstück</b>		
bebaute Teilfläche	1.166,00	m <sup>2</sup>
bebauter Bodenwert (relativ)	290,70 €	m <sup>2</sup>
<b>bebauter Bodenwert absolut</b>	<b>338.956 €</b>	
Mietansatz Wohnflächen	7,10 €	m <sup>2</sup> / Monat
Mietansatz Garagen	40,00 €	Stck.
Rohertrag	23.870,88 €	p.a.
Bewirtschaftungskosten (Anlage 1 EW-RL)	5.935,25 €	p.a.
Bodenwertverzinsungsbetrag	8.475,00 €	p.a.
Reinertrag	9.460,63 €	p.a.
Liegenschaftszinssatz	2,50	%
Barwertfaktor	17,885	
Marktanpassung	0,85	
Bauschäden / Baumängel	-	<b>100.000,00 €</b>
Ertragswert	408.000,00 €	
Sachwert	400.000,00 €	
<b>Verkehrswert rund</b>	<b>410.000,00 €</b>	

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und vier Garagen

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

Katasterangaben:

### **2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

Auftraggeber:

Der Auftrag wurde mir am 09.01.2026 per E-Mail erteilt.

Eigentümer:

### **2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung: Der Zweck dieses Gutachtens besteht in der Ermittlung des Verkehrswerts (gemeinen Werts) des Bewertungsobjekts gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag 04.05.2024.

Das Gutachten wurde im Auftrag der Erben erstellt und dient der Vorlage beim zuständigen Finanzamt im Zusammenhang mit einem Erbfall.

Ziel der Wertermittlung ist es, den gemeinen Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der tatsächlichen rechtlichen, wirtschaftlichen und baulichen Gegebenheiten zum Stichtag objektiv, nachvollziehbar und marktorientiert abzuleiten. Das Gutachten soll insbesondere als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 198 BewG gegenüber dem typisiert ermittelten Grundbesitzwert dienen.

Die Wertermittlung erfolgt unabhängig, unparteiisch und nach den anerkannten Regeln der Immobilienbewertung unter Anwendung der ImmoWertV sowie der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Das Gutachten ist ausschließlich für den genannten Zweck bestimmt und nicht für andere Verwendungen (z. B. Beleihung, Verkauf oder Bilanzierung) vorgesehen.

Wertermittlungsstichtag: (Todestag des Erblassers)

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 21.01.2026  
von 15:30 Uhr bis ca. 16:30 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts

durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für eventuell nicht besichtigte oder nicht zugänglich gemachte Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Gerhard Hofer

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- Vermächtnis
- Grundrisspläne
- Mietaufstellung

**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,
- Gutachterausschuss Mühldorf: Grundstücksmarktbericht (Basiswerk, Bezugsjahr 2024).
- Gutachterausschuss Altötting: Grundstücksmarktbericht 2024.
- 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): Demografische Entwicklung Landkreis Traunstein 2012/2023.
- Citypopulation.de: Bevölkerung Traunstein, Stand 2024.
- Ugeo.Urbistat.com: Demografische Entwicklung Traunstein (2017/2022).

## 2.4 Aktenzeichen

Aktenzeichen:

Der Auftrag wird bei mir unter dem Aktenzeichen  
**vw.2026.01-736** geführt.

## 2.5 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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung werden lediglich Augenscheinnahmen durchgeführt. Es erfolgen nur eingeschränkte Maßprüfungen, jedoch keine zerstörenden Untersuchungen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen daher auf Auskünften Dritter, vorgelegten Unterlagen oder sachverständigen Einschätzungen. Eine fachtechnische Untersuchung möglicher Baumängel oder Bauschäden wurde nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gesundheitsschädlich sein könnten.

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.

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage

Bundesland: Bayern

Kreis: Traunstein

Ort und Einwohnerzahl:

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene Städte  
• Traunstein (ca. 17 km entfernt)  
• Traunreut (ca. 7 km entfernt)  
• Trostberg (ca. 8 km entfernt)  
• Altenmarkt a.d. Alz (ca. 10 km entfernt)  
• Tengling (ca. 8 km entfernt)  
• Taching am See (ca. 10 km entfernt)  
• Waging am See (ca. 13 km entfernt)

#### Flughafen

- München (ca. 100 km entfernt)
- Salzburg (ca. 44 km entfernt)

#### Landeshauptstadt

- München (ca. 106 km entfernt)

#### Bundesstraßen

- B 304
- B 299

#### Autobahnzufahrt

- A8 (ca. 22 km entfernt)
- A94 (ca. 32 km entfernt)

Landkreis Traunstein 2023:

Bevölkerung (Anzahl)

181.763

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,6
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,6
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	42,9
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	34,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5
Medianalter (Jahre)	47,1
Jugendquotient	32,2
Altenquotient	41,2

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

### 3.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

Das Grundstück ist dem Augenschein nach eben, hat eine Übergröße und ist unregelmäßig geformt. Das Grundstück ist vermesssen. Die Grenzverhältnisse erscheinen geordnet.

### 3.3 Mikro-/ Makrolage

Mikro-/ Makrolage

Die Gemeinde liegt im nördlichen Teil des Landkreises Traunstein in Oberbayern und ist dem ländlich geprägten Wohnimmobilienmarkt des Chiemgaus zuzuordnen. Der Landkreis Traunstein zählt insgesamt zu den nachfragestarken Wohnregionen Süddeutschlands, getragen durch die Nähe zu den Wirtschaftsräumen Traunstein, Chiemsee, Salzburg sowie die grundsätzliche Attraktivität des Alpenvorlands.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist jedoch nicht dem hochpreisigen Kernmarkt (z. B. Chiemseeufer oder stadtnaher Raum Traunstein) zuzurechnen, sondern stellt einen sekundären Wohnstandort dar. Die Nachfrage ist überwiegend eigenheimorientiert, mit Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Kapitalmarktorientierte Investoren treten nur vereinzelt auf.

Die Wertentwicklung am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren grundsätzlich positiv verlaufen, jedoch deutlich moderater als in den touristisch oder infrastrukturell stärker geprägten Teilmärkten des Landkreises. Für renditeorientierte Wohnobjekte ist der Markt durch begrenzte Mietsteigerungspotenziale, eine stabile, aber preisbewusste Nachfrage und eine hohe Bedeutung des Objektzustands gekennzeichnet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Ortsteils von . Die direkte Umgebung ist gekennzeichnet durch:

- ausschließliche Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern,
- vereinzelte kleingewerbliche Nutzung (u. a. Heizungsbauer) ohne störende Emissionen,
- angrenzende unbebaute Grün- bzw. Wiesenflächen, die den ländlichen Charakter unterstreichen.

Städtebaulich handelt es sich um ein locker bebautes Wohnumfeld mit niedriger Geschossigkeit, großzügigen

Grundstückszuschnitten und geringer baulicher Verdichtung. Die Nachbarschaft weist eine homogene Struktur auf; Nutzungskonflikte oder immissionsrelevante Belastungen sind nicht erkennbar.

Die Grundversorgung (Nahversorgung, Schule, Kindergarten) ist im Gemeindegebiet vorhanden. Weitergehende Infrastruktur, Arbeitsplätze und Dienstleistungen befinden sich überwiegend in den umliegenden Zentralorten des Landkreises. Die verkehrliche Anbindung erfolgt primär über das Straßennetz; der öffentliche Personennahverkehr ist vorhanden, jedoch – ländlich typisch – eingeschränkt.

**Für den Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies:**

- attraktiv für Eigennutzer, Pendler und familienorientierte Haushalte,
- eingeschränkte Attraktivität für renditegetriebene Neubau- oder Verdichtungsprojekte,
- stabile, aber preislich sensible Mietnachfrage.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist die Lage als durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Wohnlage innerhalb des Landkreises Traunstein einzuordnen. Positiv zu bewerten sind die ruhige Wohnumgebung, der dörfliche Charakter sowie das konfliktarme Umfeld. Wertbegrenzend wirken hingegen:

- die fehlende urbane Prägung,
- die begrenzte infrastrukturelle Dichte,
- die geringen Mietsteigerungspotenziale im Vergleich zu zentraleren Lagen.

Für Renditeobjekte bedeutet dies, dass der Marktwert maßgeblich durch den tatsächlichen baulichen Zustand, die Bewirtschaftungskosten und die nachhaltig erzielbare Miete bestimmt wird. Lagebedingte Wertzuschläge sind nur eingeschränkt erzielbar; negative objektspezifische Merkmale wirken sich dagegen überproportional wertmindernd aus.

Die Makrolage ist dem ländlich geprägten Wohnimmobilienmarkt des Landkreises Traunstein zuzuordnen und weist eine stabile, jedoch moderat ausgeprägte Wohnraumnachfrage auf. Die Mikrolage ist durch ein ruhiges, überwiegend wohnbaulich genutztes Umfeld mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie angrenzenden Grünflächen gekennzeichnet. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage mit begrenzten Miet- und Wertsteigerungspotenzialen, bei der der Objektzustand für die Wertermittlung von besonderer Bedeutung ist.

### 3.4 Wohnungswirtschaftlicher Trend

#### Wohnungswirtschaftlicher Trend

Oberbayern zählt im Jahr 2025 weiterhin zu den dynamischsten Wohnungsmarktregionen 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 Gewerbegebäuden 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 schwächtelt 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.

## 3.5 Immobilienmarktbericht

### Immobilienmarktbericht

Das Bewertungsobjekt ist ein vermietetes Vierfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 und ist dem Bestandssegment des Wohnimmobilienmarktes der Gemeinde zuzuordnen. Es handelt sich nicht um ein Neubau- oder modernisiertes Vergleichsobjekt, sondern um ein renditeorientiertes Bestandsobjekt mit einfacher Ausstattungsstandard und erheblichem Instandhaltungs-

und Modernisierungsstau. Damit unterscheidet sich das Objekt deutlich von den in der Kaufpreissammlung ausgewiesenen, überwiegend marktgängigen Bestandsangeboten.

Im Vergleich zu den im Jahr 2025 beobachteten durchschnittlichen Kaufpreisen für Bestandswohnungen (ca. 3.389 €/m<sup>2</sup>) und Bestandshäuser (ca. 3.593 €/m<sup>2</sup>) ist festzustellen, dass diese Durchschnittswerte typischerweise Objekte in durchschnittlichem bis gutem Erhaltungszustand abbilden. Das Bewertungsobjekt weist hingegen eine Reihe wertrelevanter Abweichungen auf, insbesondere eine unterdurchschnittliche energetische Qualität, veraltete haustechnische Anlagen, sicherheitsrelevante Mängel sowie objektspezifische Risiken (u. a. schadstoffbelastete Bauteile). Vor diesem Hintergrund ist das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar mit den durchschnittlichen Angebotsobjekten vergleichbar.

Auch im Mietmarkt ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Die in Palling beobachteten durchschnittlichen Nettokaltmieten für Bestandswohnungen von rund 9,76 €/m<sup>2</sup> spiegeln überwiegend marktgängige Bestandsobjekte mit ordentlichem energetischem und baulichem Zustand wider. Die nachhaltig erzielbare Miete des Bewertungsobjekts liegt aufgrund des einfachen Standards, der energetischen Defizite und der begrenzten Marktfähigkeit spürbar unterhalb dieses Durchschnittsniveaus. Die bestehenden Mietverhältnisse mit niedrigen Ist-Mieten sind dabei nicht als reine Marktabweichung, sondern als objektbedingt erklärbar einzustufen.

Die Objektart als kleines Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten führt zusätzlich zu einer erhöhten Ertrags- und Bewirtschaftungssensibilität. Die Risikostreuung ist geringer als bei größeren Wohnanlagen, während gleichzeitig Investitions- und Instandhaltungskosten relativ stärker ins Gewicht fallen. In einem Markt mit begrenzter Nachfrage nach Renditeobjekten wirkt sich dies wertbegrenzend aus und rechtfertigt einen vorsichtigen Ertragsansatz sowie einen erhöhten Liegenschaftszinssatz.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt innerhalb des lokalen Immobilienmarktes von Palling als unterdurchschnittlich positioniertes Bestandsrenditeobjekt einzuordnen. Die Wertbildung erfolgt weniger über lagebedingte Zuschläge, sondern nahezu ausschließlich über die nachhaltig erzielbaren Erträge unter Berücksichtigung eines erheblichen Investitions- und Modernisierungsbedarfs. Vor diesem Hintergrund sind konservative Annahmen bei Miete, Liegenschaftszinssatz und Sanierungsabzug sachgerecht und spiegeln die tatsächlichen Marktverhältnisse realistisch wider.

### 3.6 Demographie- Faktor

#### Demographie- Faktor

Die demografische Entwicklung stellt einen wesentlichen strukturellen Einflussfaktor auf den lokalen Wohnimmobilienmarkt dar. Die Gemeinde Palling ist als ländlich geprägter Wohnstandort mit begrenzter Bevölkerungsdynamik einzuordnen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird überwiegend durch ortsansässige Haushalte geprägt; ein nennenswerter demografisch bedingter Nachfragezuwachs ist nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund sind die langfristigen Miet- und Wertsteigerungspotenziale als begrenzt einzuschätzen. In der Immobilienbewertung wird dies regelmäßig durch einen demografisch bedingten Marktfaktor unter 1,0 berücksichtigt. Für den Standort wird ein Demografiefaktor in einer Bandbreite von 0,95

bis 0,98 als sachgerecht angesehen.

Der demografische Faktor wirkt nicht isoliert, sondern bestätigt die konservativen Ansätze bei nachhaltig erzielbarer Miete und Liegenschaftszinssatz. Er unterstreicht, dass der Marktwert im Wesentlichen durch den aktuellen Ertrag und den baulichen Zustand bestimmt wird und nicht durch erwartete demografisch bedingte Wertzuwächse.

### 3.7 Wirtschaftsdaten

Palling / Lkr. Traunstein:

#### **Palling 2024**

Firmenstandorte

Industrie	61
Einzelhandel	35
Großhandel	41
Gastgewerbe	12
Verkehr und Logistik	4
Dienstleistungen für Unternehmen	53
Dienstleistungen für Personen	51

Bevölkerung 2024 3.555

Pendlersaldo 2024 -857

Beschäftigung 2024 600

#### **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 2022 180.779

Pendlersaldo 2022 - 1.519

Beschäftigung 2022 72.509

### **3.8 Hebesätze**

Hebesätze:	Gewerbesteuerhebesatz	310
	Hebesatz der Grundsteuer B	290
	(Meldung aus dem IHK Standortportal Bayern)	

### **3.9 Gestalt und Form**

Gestalt und Form: Straßenfront:

mittlere Tiefe:

Grundstücksgröße:  
insgesamt

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform; Übergröße

### **3.10 Lageskizze**

Lageskizze (unmaßstäblich):

### **3.11 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück wird vom _____ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung ebenfalls über diese Straße verläuft. <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom;</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung;</li><li>• Kanalanschluss;</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, zweiseitige Grenzbebauung der Garagen, keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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.

### **3.12 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Laut Vermächtnis ist Abt. II frei von Lasten.
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.

### **3.13 Naturrisiken**

Naturrisiken:	Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policien und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den wesentlichen Naturgefahren wurde online beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung abgerufen. Die Risikobewertung basiert auf der Häufigkeit von extremen Gefahrenereignissen am jeweiligen Standort und wird mithilfe einer Skala von sehr gering (links/blau)
---------------	---

bis sehr hoch (rechts/rot) angegeben. Die jährlich zu erwartenden Schäden aus der Bau- und Versicherungsbranche umfassen Schäden an Baukonstruktionen und haustechnischen Anlagen. Beschädigungen an der Ausstattung der Immobilie werden nicht einbezogen.

An dem Standort des zu bewertenden Objekts besteht eine erhöhte Gefährdung durch Naturrisiken wie Sturm und Hagel (siehe Anlage). Die versicherungstechnischen Kosten liegen unterhalb des Rundungsbereichs und können bei der Bewertung vernachlässigt werden.

### 3.14 Gebäudeenergiegesetz

Gebäudeenergiegesetz

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1968 errichtet und weist einen energetisch deutlich unterdurchschnittlichen Standard auf. Die vorhandene Öl-Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr 1985; der Brenner wurde im Jahr 2007 erneuert. Unabhängig von der Funktionsfähigkeit der Anlage sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) Austausch- und Nachrüstpflichten geregelt, die für Bestandsgebäude aus dieser Baualtersklasse von erheblicher Relevanz sind.

Nach den Vorgaben des GEG bestehen insbesondere Nachrüstpflichten für die Dämmung der obersten Geschossdecke, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz erfüllt. Da die oberste Geschossdecke des Bewertungsobjekts nicht gedämmt ist, ist diese Anforderung grundsätzlich als nachrüstpflichtig einzurordnen. Darüber hinaus regelt das GEG den Austausch von Heizkesseln, insbesondere solcher mit einem Alter von mehr als 30 Jahren, sofern keine Ausnahmetatbestände greifen. Vor dem Hintergrund des Baujahres der Öl-Heizungsanlage ist das Bewertungsobjekt zumindest mittel- bis langfristig von einem Austauschrisiko betroffen, welches von Marktteilnehmern regelmäßig wertmindernd berücksichtigt wird.

Auch wenn einzelne Ausnahmen oder Übergangsregelungen im Einzelfall bestehen können, führt bereits die Erwartung zukünftiger Austausch- und Nachrüstmaßnahmen zu einer eingeschränkten Marktfähigkeit und erhöhten Investitionskosten. Erwerber kalkulieren diese Risiken regelmäßig im Kaufpreis ein, insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzungen zur Reduzierung fossiler Energieträger.

In der Immobilienbewertung sind diese gesetzlichen Rahmenbedingungen als objektspezifischer, wertrelevanter Einflussfaktor zu berücksichtigen. Sie wirken sich über erhöhte Investitionsanforderungen, eingeschränkte Mietsteigerungspotenziale sowie höhere Renditeerwartungen aus und rechtfertigen konservative Ansätze bei der nachhaltig erzielbaren Miete, einen erhöhten Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung eines Sanierungs- bzw. Investitionsstaus. Das Gebäudeenergiegesetz stellt damit für das Bewertungsobjekt einen strukturell wertbegrenzenden Faktor bei der Ermittlung des gemeinen Werts dar.

### 3.15 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Im Freistaat Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt. Eintragungen, die als Baulisten vergleichbar sind, werden als beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs vermerkt.

Denkmalschutz:

Laut einer Internetabfrage bei der Obersten Denkmalschutzbehörde besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen bei den zuständigen Denkmalbehörden oder Archiven angestellt. Aufgrund des Baujahrs, der Gebäudeart sowie der einfachen Bau- und Ausstattungsweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass keine Denkmaleigenschaft im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) vorliegt und kein Ensembleschutz besteht.

### **3.16 Wassersensibler Bereich**

Wassersensibler Bereich:

Laut einer Internetabfrage bei der IÜG bzgl. überschwemmungsgefährdeter Gebiete geht keine Gefahr für das Grundstück aus.

### **3.17 Immissionen**

Immissionen:

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen festzustellen, die über das für die Lage ortsübliche Maß hinausgehen oder die Wohnnutzung nachhaltig beeinträchtigen könnten.

### **3.18 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **3.19 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **3.20 Radonbelastung**

Radonbelastung

Ob eine Radonbelastung vorliegt bzw. in welcher Höhe diese gegebenenfalls besteht, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Eine Ermittlung entsprechender Werte ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Aussagekräftige Messergebnisse können ausschließlich durch eine fachgerechte Untersuchung durch hierfür zugelassene Radonfachpersonen gewonnen werden.

### **3.21 Brandschutz**

Brandschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nach der Bayerischen Bauordnung der Gebäudeklasse 1a zuzuordnen. Für diese Gebäudeklasse bestehen keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen. Die Prüfung und detaillierte Beurteilung des vorbeugenden oder baulichen Brandschutzes gehört nicht zum Aufgabengebiet des Unterzeichners und ist daher nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Bewertung brandschutztechnischer Belange erfolgt nicht. Für die Beurteilung brandschutztechnischer Fragestellungen ist im Bedarfsfall ein entsprechend qualifizierter Fachplaner oder Sachverständiger für Brandschutz hinzuzuziehen.

### **3.22 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 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.

### **3.23 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **3.24 Verwertbarkeit**

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts ist aufgrund des baulichen und energetischen Zustands sowie der Grundstücksstruktur als eingeschränkt einzustufen. Es handelt sich um ein älteres, vollständig vermietetes Vierfamilienhaus mit einfacherem Standard und erheblichem Investitionsbedarf. Eine kurzfristige wertoptimierte Verwertung ist daher nicht möglich.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere eine Grundstücksteilung oder Nachverdichtung, scheiden aufgrund der mittigen Gebäudestellung und der Erschließungssituation aus. Wertsteigerungen sind im Wesentlichen nur langfristig und unter Inkaufnahme erheblicher Investitionen erzielbar. Insgesamt erfolgt die Verwertung primär über den laufenden Ertrag, wobei erhöhte Investitions- und Bewirtschaftungsrisiken zu berücksichtigen sind. Diese eingeschränkte Verwertbarkeit wirkt wertbegrenzend und ist bei der Ermittlung des gemeinen Werts sachgerecht zu berücksichtigen.

### **3.25 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und vier Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist vermietet.

### **3.26 Luftbild**

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; freistehend
Baujahr:	1968 (gemäß Angaben der Auftraggeberin)
Modernisierung:	leicht renoviert (Fenster)
Energieeffizienz:	Der bei einer Veräußerung bzw. Neuvermietung notwendige Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Da sich die Angaben des Endenergieverbrauches auf den Verkehrswert nicht wertrelevant auswirken, kann für die Ausarbeitung des Gutachtens auf den Energiepass verzichtet werden. Es wird von einem einfachen, baultersbedingten Energiekennwert ausgegangen (siehe Anlage).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenausblick:	überwiegend verputzt und gestrichen; Straßenseite Faserzementplatten

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss links besteht

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts besteht aus

##### Obergeschoss:

Die Wohnung im Obergeschoss links besteht aus

Die Wohnung im Obergeschoss rechts besteht aus

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton; fehlende Abdichtung der Außenwände; ohne zusätzliche Wärmedämmung; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	Stahlbeton mit Marmor; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, überdacht, zwei Stufen, kein Geländer, einfache Briefkästen
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt</p>

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung ins kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1985; Gussheizkörper; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 10.000 Liter, Baujahr 1968
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen.

Bodenbeläge:	Laminat, Parkett, Fliesen Bäder: gefliest
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich Bäder: raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Haustüre:</u> Holztür mit seitlichem Kämpfer
	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Holztüren, nicht rauchdicht, nicht selbstschließend, kein Spion
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlosser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden, einfache Wasser- und Abwasserinstallation,
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Aufzug:	Aufzug nicht vorhanden

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

### 4.3 Sanierungs- und Investitionsstau – wertmindernder Abzug

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsstau auf. Für die Ermittlung des gemeinen Werts ist der tatsächliche bauliche und technische Zustand maßgeblich. Ein potenzieller Erwerber würde die zur Herstellung eines verkehrsüblichen und marktgängigen Zustands erforderlichen Aufwendungen regelmäßig preiswirksam berücksichtigen und diese nicht ausschließlich über den laufenden Ertrag kompensieren.

Abziehbar sind insbesondere solche Sanierungskosten, die entweder zwingend kurzfristig erforderlich sind oder ein erhebliches technisches, sicherheitsrelevantes oder substanzgefährdendes Risiko darstellen. Hierzu zählen zunächst technische Gewerke, bei denen ein wirtschaftlicher Verbrauch oder ein absehbarer Austauschbedarf vorliegt. Dies betrifft insbesondere die elektrische Anlage, die als wirtschaftlich verbraucht einzustufen ist und perspektivisch eine Teil- bzw. Vollsanierung der Leitungen, Unterverteilungen und des

Zählerplatzes erfordert. Ebenso ist die vorhandene Öl-Heizungsanlage aus dem Baujahr 1985 einschließlich des alten Stahltanks als technisch überaltert anzusehen, sodass ein mittelfristiger Austausch sowie gegebenenfalls der Rückbau und die Entsorgung des Tanks zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus besteht aufgrund des fehlenden Wärmeschutzes der obersten Geschossdecke ein markt- und teilweise ordnungsrechtlich relevanter Nachrüstbedarf. Ergänzend sind Feuchteschäden im Keller vorhanden, deren Beseitigung aus Gründen des Substanzerhalts und der Gebrauchstauglichkeit erforderlich ist.

Ein besonders stark preiswirksamer Abzug ergibt sich aus den vorhandenen Mängeln im Bereich der Verkehrssicherheit. Das Treppengeländer entspricht aufgrund seiner geringen Höhe, der waagrechten Streben und des beschädigten Überzugs nicht den anerkannten Regeln der Technik und ist als nicht verkehrssicher einzustufen. Gleiches gilt für den Hauseingang mit Stufen ohne Geländer sowie für die morsch gewordenen Balkongeländer, bei denen eine Erneuerung zur Wiederherstellung der Standsicherheit und Absturzsicherung erforderlich ist. Auch die Wohnungseingangstüren erfüllen weder brandschutztechnisch noch funktional einen zeitgemäßen Standard; selbst wenn im Bestand keine unmittelbare Nachrüstpflicht besteht, stellen sie aus Käufersicht ein relevantes Modernisierungs- und Haftungsrisiko dar und wirken daher preiswirksam.

Zusätzlich ist das Vorhandensein asbesthaltiger Faserzementplatten an der Fassade als objektspezifisches Sonderrisiko zu berücksichtigen. Solche schadstoffbelasteten Bauteile führen erfahrungsgemäß zu deutlichen Kaufpreisabschlägen, da ein Rückbau nur unter besonderen Schutz- und Entsorgungsauflagen möglich ist und für Erwerber sowohl Kosten- als auch Haftungsrisiken birgt.

Ergänzend sind einfache Außenanlagen und Garagen in einem unterdurchschnittlichen Zustand vorhanden. Zwar besitzen diese Maßnahmen für sich genommen einen geringeren wertrelevanten Hebel, sie verstärken jedoch in der Gesamtbetrachtung den Eindruck eines investitionsintensiven Objekts mit zusätzlichem Instandsetzungsbedarf.

Der Sanierungskostenabzug wird methodisch als einmaliger Investitionsstau angesetzt, da ein Erwerber diese Maßnahmen typischerweise nicht über den laufenden Ertrag, sondern unmittelbar im Kaufpreis berücksichtigt. Dabei ist zwischen kurzfristig zwingenden Maßnahmen (insbesondere Verkehrssicherheit, akute Feuchteschäden, schadstoffbedingte Risiken) zu unterscheiden, die regelmäßig mit 100 % preiswirksam abgezogen werden, und mittelfristig anstehenden Maßnahmen mit einem Planungshorizont von etwa fünf bis zehn Jahren (z. B. Heizung, Dämmung, Elektrik bei noch eingeschränkter Funktionsfähigkeit), die je nach Dringlichkeit abgezinst oder nur anteilig berücksichtigt werden.

Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, werden ausschließlich solche Sanierungskosten in Abzug gebracht, die nicht bereits über die nachhaltig erzielbare Miete oder den erhöhten Liegenschaftszinssatz abgebildet sind. Kosten für reine Komfortmodernisierungen, insbesondere im Bereich der Bäder oder der allgemeinen Ausstattung, bleiben unberücksichtigt oder werden lediglich anteilig angesetzt. Der Abzug beschränkt sich damit bewusst auf sicherheitsrelevante, substanzsichernde und risikobehaftete Maßnahmen, die aus Marktsicht einen unmittelbaren und einmaligen Einfluss auf den Kaufpreis haben.

### **Abgrenzung zur Doppelberücksichtigung**

Die im Rahmen der Ertragswertberechnung angesetzten Abschläge auf die nachhaltig erzielbare Miete sowie der erhöhte Liegenschaftszinssatz berücksichtigen bereits:

- den einfachen Ausstattungsstandard,
- die unterdurchschnittliche energetische Qualität,
- eingeschränkte Mietsteigerungspotenziale.

Diese Aspekte werden im Rahmen des Sanierungskostenabzugs nicht erneut angesetzt. Der nachfolgende Abzug beschränkt sich ausschließlich auf einmalige, objektbezogene Maßnahmen, die aus Käufersicht zusätzlich zum laufenden Ertrag preiswirksam wirken.

### **Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen**

Die erforderlichen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen:

- verkehrssicherheitsrelevante Bauteile (z. B. Treppen- und Balkongeländer, Zugangssituation),
- substanzerhaltende Maßnahmen (Kellerfeuchte, Sockelschäden),
- technische Risiken (veraltete elektrische Anlagen),
- objektspezifische Sonderrisiken (schadstoffbelastete Bauteile).

Darüber hinaus sind Maßnahmen enthalten, die zwar kurzfristig investiv erforderlich sind, jedoch gleichzeitig werterhöhend bzw. nutzungsdauerverlängernd wirken (z. B. Teile der technischen Erneuerung). Diese Anteile werden nicht vollständig wertmindernd berücksichtigt.

## Höhe des wertmindernden Abzugs

Auf Basis der ermittelten Sanierungs- und Investitionskosten ergibt sich ein rechnerischer Gesamtbedarf, der über dem nachfolgend angesetzten Betrag liegt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Teil der Maßnahmen werterhöhenden Charakter besitzt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängert, wird der wertmindernde Abzug bewusst begrenzt.

Der wertmindernde Sanierungsabzug wird daher **pauschal mit 100.000 € angesetzt**.

Dieser Betrag stellt einen marktüblichen, vorsichtigen Abschlag dar und bildet den aus Käufersicht relevanten Investitionsstau ab, ohne Modernisierungsmaßnahmen mit nachhaltigem Mehrwert überproportional wertmindernd zu berücksichtigen.

## Würdigung

Der angesetzte Abzug von 100.000 €:

- liegt deutlich unter einer Vollmodernisierung,
- entspricht rund **390 €/m² Wohnfläche**,
- berücksichtigt nur den preiswirksamen Investitionsstau,
- vermeidet eine Doppelberücksichtigung,
- ist mit dem angesetzten Liegenschaftszinssatz und der nachhaltig erzielbaren Miete konsistent.

Der Abzug ist damit sachgerecht, marktüblich und stichtagsbezogen.

## Übersicht der berücksichtigten Sanierungsmaßnahmen

Kategorie	Maßnahme	Kostenansatz	Bewertung
Technik	Elektrische Anlage (teilweise Erneuerung)	23.200 €	teilweise wertmindernd
Technik	Heizungsanlage (Risiko-/Barwertanteil)	25.000 €	teilweise wertmindernd
Technik	Öltank (Rückbau-/Entsorgungsrisiko)	8.000 €	wertmindernd
Sicherheit	Treppengeländer	15.000 €	wertmindernd
Sicherheit	Balkongeländer (2 Stk.)	12.000 €	wertmindernd
Sicherheit	Eingangsgeländer	3.000 €	wertmindernd
Substanz	Kellerfeuchte	20.000 €	wertmindernd
Substanz	Sockelbereich	6.000 €	wertmindernd
Schadstoffe	Asbesthaltige Faserzementplatten	15.000 €	wertmindernd
Außen	Terrassen / Balkone (Setzungen, Abdichtung)	14.000 €	teilweise wertmindernd
<b>Summe rechnerisch</b>		<b>≈ 150.000 €</b>	
davon wertmindernd ange-setzt		<b>100.000 €</b>	gedeckelt

## 4.4 Garagen

Garagenanlage bestehend aus vier Garagen;  
Baujahr: 1968;

Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Beton mit Trapezblech;  
Tor: Stahlschwingtore;  
Boden: Beton;  
Fenster: keine vorhanden;  
Besonderheiten: die Garagen haben keine Trennwände sondern nur eine Abtrennung aus Maschendraht

#### **4.5 Außenanlagen**

Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts sind einfach und funktional ausgeführt. Die Zufahrt zu den Garagen sowie der Vorplatz vor dem Wohngebäude bestehen überwiegend aus unbefestigtem Kies. Eine befestigte, hochwertige Oberflächengestaltung (z. B. Pflaster oder Asphalt) ist nicht vorhanden. Dies führt zu einer eingeschränkten Nutzungsqualität, insbesondere bei Nässe und im Winter, und entspricht nicht mehr dem heutigen marktüblichen Standard.

Eine Einfriedung des Grundstücks ist nur vereinzelt und in sehr einfacher Ausführung vorhanden. Teilweise bestehen ältere Holzzaunelemente, die keinen einheitlichen oder wertsteigernden Charakter aufweisen. Ein geschlossenes oder hochwertiges Einfriedungskonzept fehlt.

Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend als Wiesen- bzw. Grünflächen angelegt und mit einzelnen, älteren Bäumen bestanden. Die Gestaltung ist naturnah, jedoch ohne landschaftsarchitektonische Ausarbeitung oder besondere Aufenthaltsqualität. Insgesamt unterstreichen die Außenanlagen den einfachen Ausstattungsstandard des Objekts und tragen nur in geringem Umfang zur Wertbildung bei.

#### **4.6 PV-Anlage**

keine vorhanden

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus inkl. Garagen bebaute Grundstück Wertermittlungsstichtag 04.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Gemarkung	Flur	Flurstück

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Ertragswert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

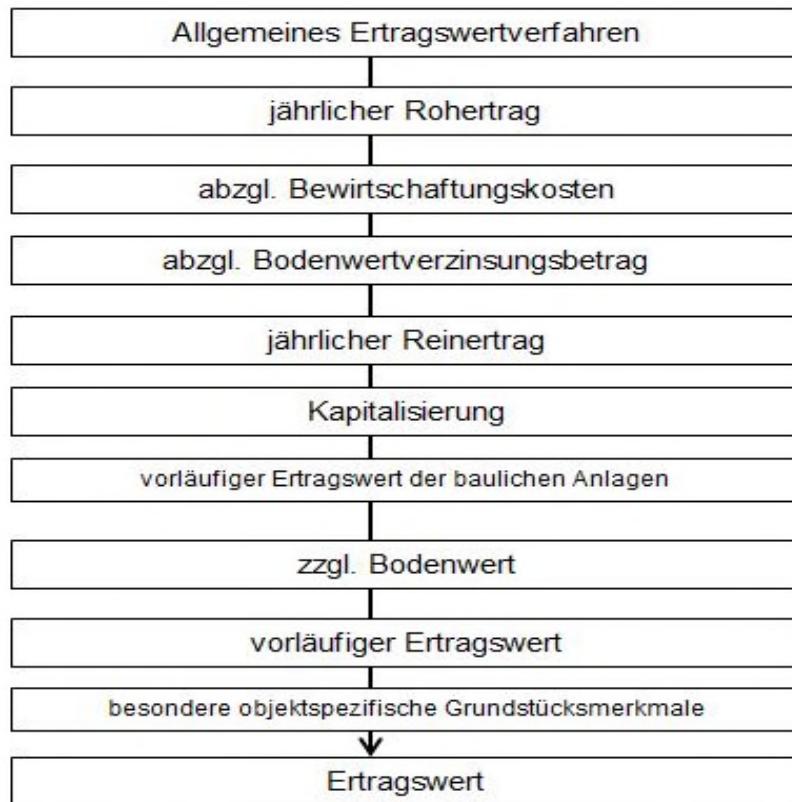
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 5.3 Ertragswertermittlung

### 5.3.1 Systematische Darstellung „Ertragswertermittlung“



### 5.3.2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 2021)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am

Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

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 ImmoWertV 2021)**

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 Unterhaltungsaufwendungen, 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.

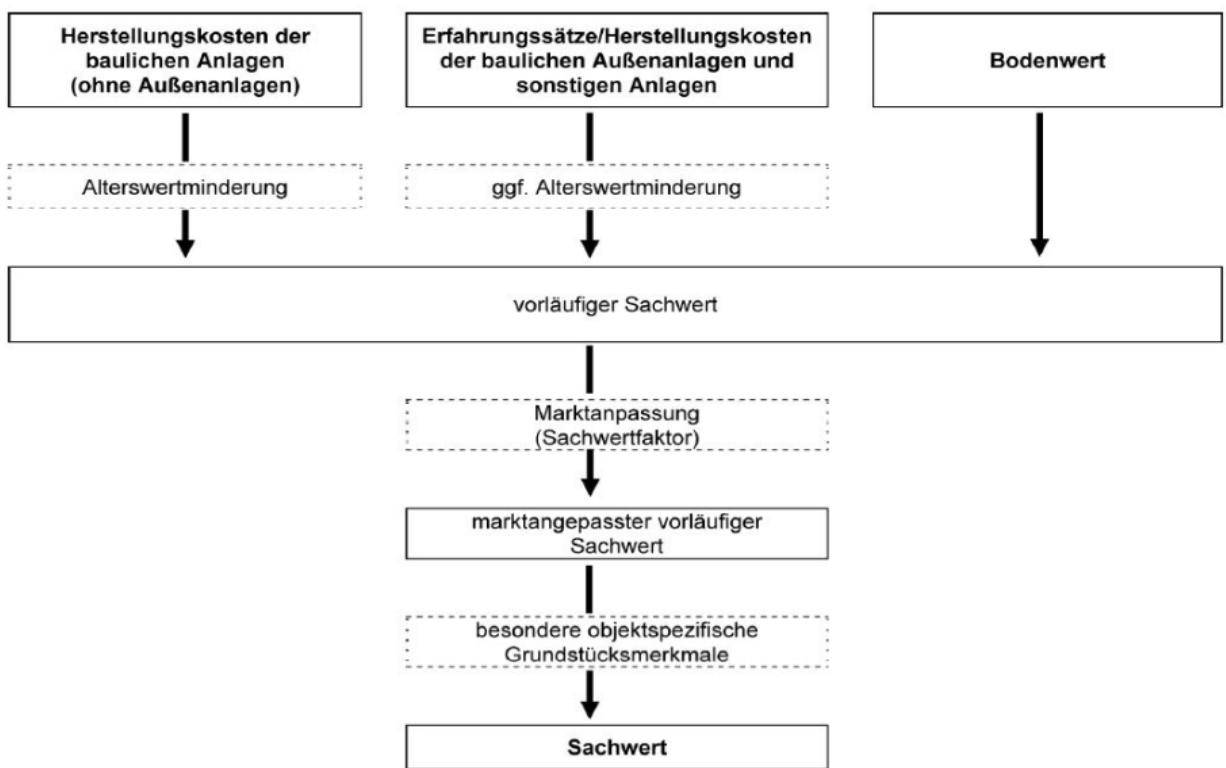
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 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.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Systematische Darstellung „Sachwertermittlung“



### 5.4.2 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den

Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

### **Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

#### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

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 ImmoWertV 2021)**

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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 6 Bodenwertermittlung

### Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als der Wert zu bestimmen, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre. Vergleichspreise für Bodenwerte werden in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht.

### Baugrundverhältnisse

Über die Baugrundverhältnisse liegen keine gesicherten Informationen vor. Es wird daher unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Gegebenheiten, insbesondere keine Altlasten oder Kontaminationen, vorhanden sind.

### Vergleichswerte

Als Orientierungsdaten liegen zum einen Vergleichswerte aus einer eigenen Preissammlung (Angebotspreise) vor. Für Wohnbauland in Palling ergeben sich daraus aus 10 Vergleichsfällen Bodenwerte mit einem Mittelwert von rund 317 €/m<sup>2</sup> (Spanne ca. 120 €/m<sup>2</sup> bis 730 €/m<sup>2</sup>). Diese Werte sind als Angebotsniveau zu verstehen und können gegenüber tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen Abweichungen aufweisen.

#### Eigene Preissammlung:

Datum	Ort	Typ	Fläche	Angebotspreis	
27.05.2013	Palling	EFH	500,0	59.000,00 €	118,00 €
20.04.2015	Palling	EFH	552,0	149.040,00 €	270,00 €
20.04.2015	Palling	EFH	762,0	198.120,00 €	260,00 €
15.12.2019	Palling	EFH	917,0	189.000,00 €	206,00 €
29.06.2025	Palling	EFH	930,0	330.000,00 €	355,00 €
02.11.2015	Palling	EFH	1.041,0	148.000,00 €	142,00 €
15.04.2016	Palling	EFH	1.417,0	425.000,00 €	300,00 €
01.01.2012	Palling	EFH	1.559,0	249.000,00 €	160,00 €
27.02.2012	Palling	DH/ZFH	300,0	190.000,00 €	633,00 €
23.09.2011	Palling	DH/ZFH	300,0	220.000,00 €	733,00 €
				<b>Mittelwert</b>	<b>317,70 €</b>

### Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der vom Gutachterausschuss Traunstein zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Palling, Birkenweg 5 mit der Nummer 14015, beträgt 400 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei mit 2-3 Vollgeschossen).

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **400,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 780 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.05.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 1.166 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.05.2024	× 1,020	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 408,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	780	1.166	× 0,750	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,950	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>290,70 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>290,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.166 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 338.956,20 € <b>rd. 339.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2024 insgesamt **339.000,00 €**.

## 6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Stichtag

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts zum Stichtag erfolgt bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	04.05.2024	266,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,02**

### E2 - Übergröße des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Fläche von 1.166 m<sup>2</sup> eine deutliche Übergröße gegenüber der für vergleichbare Mehrfamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Traunstein üblichen Grundstücksgröße auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt laut den Auswertungen des Gutachterausschusses rund 780 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Bebauung befindet sich mittig auf dem Grundstück. Aufgrund der Gebäudeanordnung, der Abstandsflächen sowie der Erschließungssituation ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksteilung und die Abtrennung eines eigenständig bebaubaren zusätzlichen Baugrundstücks nicht möglich. Die über die Regelgrundstücksgröße hinausgehende Fläche stellt daher kein zusätzliches Bauland dar, sondern ist lediglich als untergeordnet nutzbare Garten- bzw. Restfläche zu bewerten.

In der Wertermittlungspraxis wird bei derartigen Grundstücksübergrößen der abnehmende Grenznutzen der Mehrfläche berücksichtigt. Die über die ortsübliche Grundstücksgröße hinausgehende Fläche ist nicht mit dem vollen Bodenrichtwert anzusetzen, sondern nur anteilig werthaltig.

Vorliegend beträgt die Mehrfläche 386 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund 33 % der Gesamtgrundstücksfläche entspricht. In Abhängigkeit von Zuschnitt, Nutzbarkeit und fehlender Teilbarkeit werden in der Bewertungspraxis für solche Mehrflächen Teilwertansätze zwischen ca. 20 % und 40 % des Bodenrichtwertes angesetzt. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Bodenwertabschlag in einer Bandbreite von rund 20 % bis 26 % bezogen auf die Bodenwertkomponente.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Teilungsmöglichkeit, der mittigen Gebäudestellung sowie der eingeschränkten marktüblichen Verwertbarkeit der Mehrfläche wird im Rahmen dieser Bewertung ein Abschlag im oberen Bereich der genannten Bandbreite als sachgerecht angesehen

### E3 - Formfehler

Zusätzlich zur Grundstücksübergröße weist das Bewertungsgrundstück im nordwestlichen Bereich einen leichten geometrischen Formfehler auf. Der betroffene Grundstücksteil ist keilförmig zugeschnitten und liegt außerhalb der funktionalen Hauptnutzungszone. Eine eigenständige bauliche oder wirtschaftlich sinnvolle Nutzung dieses Bereichs ist nicht möglich; die Fläche kann lediglich als untergeordnete Rest- bzw. Grünfläche genutzt werden.

In der Verkehrswertermittlung wird eine derartige ungünstige Grundstücksform als wertminderndes Merkmal berücksichtigt, da sie die Ausnutzbarkeit, Funktionalität und Marktfähigkeit des Grundstücks beeinträchtigt.

Für leichte bis mittlere Formfehler werden in der Bewertungspraxis Abschläge in einer Bandbreite von etwa 3 % bis 7 % auf die Bodenwertkomponente angesetzt. Unter Berücksichtigung des Ausmaßes des vorliegenden Formfehlers, der nur einen Teilbereich des Grundstücks betrifft, wird ein moderater Abschlag im unteren bis mittleren Bereich dieser Bandbreite als sachgerecht erachtet.

## 7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung EG re.	49,31		6,10	300,79	3.609,48
		Wohnung EG li.	80,31		4,85	389,50	4.674,00
		Wohnung OG re.	49,49		7,88	389,98	4.679,76
		Wohnung OG li.	78,53		5,73	449,98	5.399,76
Garage		Garagen		4,00	-	0,00	0,00
Summe			257,64	4,00		1.530,25	18.363,00

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung EG re.	49,31		7,10	350,10	4.201,20
		Wohnung EG li.	80,31		7,10	570,20	6.842,40
		Wohnung OG re.	49,49		7,10	351,38	4.216,56
		Wohnung OG li.	78,53		7,10	557,56	6.690,72
Garage		Garagen		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe			257,64	4,00		1.989,24	23.870,88

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>23.870,88 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>– 5.935,25 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.935,63 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,50 % von 339.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>– 8.475,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.460,63 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz	<b>× 17,885</b>
und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 169.203,37 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 339.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 508.203,37 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 508.203,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 100.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 408.203,37 €</b>
	<b>rd. 408.000,00 €</b>

## 7.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der bewertungstechnisch relevanten Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf Grundlage eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Flächen wurden mit einer für Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich als Berechnungsgrundlage dieser Wertermittlung. Bei einer wirtschaftlichen Verfügung über das Grundstück oder das Gebäude, die auf Flächenangaben Bezug nimmt (z. B. Verkauf, Vermietung oder Verpachtung), ist zur Sicherstellung der exakten Werte ein verformungsgerechtes Aufmaß durchzuführen.

### Rohertrag

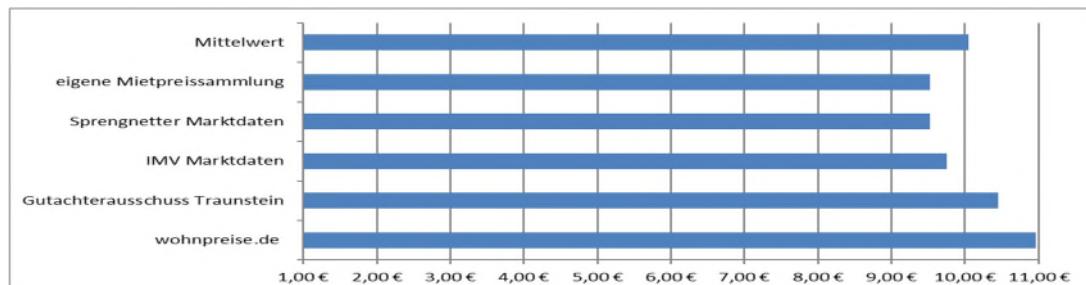
Ein qualifizierter Mietspiegel für Palling liegt nicht vor. Auch existiert keine fortlaufend geführte Mietdatenbank auf Gemeindeebene, die als verbindliche Referenz herangezogen werden könnte. Die Ermittlung erfolgte daher auf Grundlage mehrerer marktüblicher Datenquellen (Online-Angebotsmieten, externe Marktdatenanbieter, eigene Mietpreissammlung) und erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen aus § 558 BGB zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie der verkehrswertorientierten Ausrichtung gemäß § 194 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 ImmoWertV.

### Sachverhalt – Vergleichswerte

Die herangezogenen Vergleichswerte stammen aus:

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| • wohnpreise.de 2025                 | 10,97 € |
| • Gutachterausschuss Traunstein 2024 | 10,45 € |
| • IMV- Marktdaten 2025               | 9,76 €  |
| • Sprengnetter Marktdaten 2025       | 9,53 €  |
| • eigene Mietpreissammlung 2025      | 9,53 €  |

Daraus ergibt sich ein arithmetisches **Mittelwert von 10,05 €/m<sup>2</sup>**.



Bewertungskriterium	Wertung	Wichtung	Wohnwert
<b>1. Regionale Wohn-/ Verkehrslage, Verfügbarkeit</b>			
Lage, Ort-, Stadtnähe, verkehrliche Erschließung, Versorgungssituation, Emissionen	120	35	35
<b>2. Alter und Größe des Objektes</b>			
Baualter, Größe, Ausprägungen	100	25	20
<b>3. Grundrissgestaltung und Ausstattung des Objektes</b>			
Grundriss, Ausstattung, Standard	80	15	10
<b>4. Bauweise und Zustand des Gebäudes</b>			
Bauweise, Erhaltungszustand, Architektur	80	15	15
<b>5. Grundstücksanteil, Zuschnitt und Mitbenutzungsrechte</b>			
Grünflächen, Grundstückzuschnitt, Freizeitwert	60	10	10
<b>Wohnwert</b>		100	90
Mittlerer Mietpreis	10,05 €	*Wohnwert=	9,04 €
		im Mittel	<u><b>9,04 €</b></u>

## **Bewertung – Anpassung auf ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ermittelten Vergleichsmieten stellen Angebotsmieten für Neuvermietungen dar. Erfahrungsgemäß liegen Bestandsmieten unterhalb der Neuvertragsmieten. In der Regel beträgt dieser Unterschied etwa 10–15 %. Aufgrund der seit Jahren stabilen Mietentwicklung in der Region ist von einer geringeren Differenz auszugehen. Aus sachverständiger Sicht erscheint ein Abschlag von ca. 5 % sachgerecht:

$$9,04 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 8,59 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } 8,60 \text{ €/m}^2.$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt somit rund 8,50 €/m<sup>2</sup>.

## **Kontrollrechnung**

Der von mir errechnete Mittelwert der vergangenen vier Jahre, der im Landkreis Traunstein als marktüblich bezeichnet wird, beträgt rund **10,91 €/m<sup>2</sup> Monat**.

<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
11,69 €	11,36 €	10,51 €	10,08 €	<b>10,91 €</b>

Damit liegt die vorgenannte Vergleichsmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb des zu erwartenden marktüblichen Rahmens.

## **Anpassung der Vergleichsmiete auf objektspezifische Merkmale**

Die aus Angebotsmieten abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete wurde bereits auf Bestandsmietniveau angepasst (Abschlag gegenüber Neuvermietungen).

Zusätzlich ist eine objektspezifische Anpassung erforderlich, da das Bewertungsobjekt hinsichtlich Energieeffizienz und Ausstattungsstandard deutlich unter dem marktüblichen Durchschnitt vergleichbarer Neu- und modernisierter Bestandsobjekte liegt. Ursächlich sind u. a. die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke und des Kellers, energetisch schwache Kellerfenster (Einfachverglasung) sowie die veraltete Öl-Heizungsanlage und ein insgesamt einfacher Ausstattungsstandard mit erheblichem Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand. Diese Merkmale wirken mietpreisbildend, da sie die laufenden Nebenkosten, den Wohnkomfort und die Marktfähigkeit negativ beeinflussen und Mietsteigerungspotenziale einschränken.

Vor diesem Hintergrund wird auf die abgeleitete Vergleichsmiete ein zusätzlicher objektspezifischer Abschlag in einer Bandbreite von 10–20 % als sachgerecht erachtet. Als belastbarer Mittelansatz wird ein Abschlag von 15 % angesetzt. Daraus ergibt sich eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von rund 7,30 €/m<sup>2</sup> (Bandbreite ca. 6,90–7,75 €/m<sup>2</sup>).

## **Stichtagsanpassung**

Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde zunächst auf Basis von Vergleichsmieten mit Stand 31.12.2025 mit 7,30 €/m<sup>2</sup> abgeleitet und dabei bereits um objektspezifische Abschläge wegen des einfachen Ausstattungsstandards sowie der unterdurchschnittlichen energetischen Qualität reduziert. Da der Wertermittlungsstichtag der 04.05.2024 ist, erfolgt zur Stichtagskonformität eine zeitliche Anpassung anhand des Verbraucherpreisindex „Nettokaltmiete“ des Statistischen Bundesamtes. Hieraus ergibt sich für den Zeitraum von Mai 2024 bis Dezember 2025 ein Anpassungsfaktor von rund 0,969. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete zum Wertermittlungsstichtag beträgt damit rund **7,10 €/m<sup>2</sup>**.

## **Zusatzposition Garagen**

Die Garagen werden, da sie keine ordentliche Trennung haben, pauschal mit 40,00 € / Monat und Stück in Ansatz gebracht.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	4 Whg. × 420,00 € 4 Gar. × 46,00 €	1.680,00 € 184,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	257,64 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	3.555,43 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		439,02 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		76,80 €
Summe			5.935,25 €

## Liegenschaftszinssatz

### Rechtsgrundlage und Grundsätze

Gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem die nachhaltig erzielbaren Erträge in Relation zum Verkehrswert (§ 194 BauGB) gesetzt werden. Die Festlegung hat die ortsüblichen Renditeanforderungen und das objektspezifische Risiko zu berücksichtigen. Innerhalb des durch die Gutachterausschüsse ausgewiesenen Marktkorridors ist ein objektspezifischer Satz zu wählen, sofern Risikomerkmale (z. B. Bauzustand, Vermietungsrisiko, funktionale Obsoleszenz) nicht dem Durchschnitt der Kauffälle entsprechen (§ 8 Abs. 1, 2 ImmoWertV).

### Ausgangswert Landkreis Traunstein

Der mittlere Liegenschaftszinssatz des **Gutachterausschusses Traunstein zum 01.01.2025 beträgt 1,70 % (Wohneigentum)**. Dieser Wert spiegelt Objekte mit durchschnittlichem Zustand und marktüblicher Vermietbarkeit wider und dient als Bezugsgröße.

### Vergleichswerte – Marktkorridor

Zur Plausibilisierung des Korridors werden herangezogen:

Quelle	Berichtsjahr	Bandbreite	Mittelwert
Gutachterausschuss Mühldorf	2021	1,37 % – 3,87 %	1,14 %
Gutachterausschuss Altötting	2021	1,21 % – 5,58 %	1,26 %
IVD Deutschland	2024	1,0 % – 3,5 %	2,0 %
§ 256 BewG (Orientierungswert)	-	-	2,5 %

Aus dieser Übersicht ergibt sich ein regionaltypischer Korridor für wohnwirtschaftliche Renditen zwischen 1,0 % und 3,5 %, wobei in nachfragestarken Lagen wie dem Chiemgau tendenziell niedrigere Zinssätze beobachtet werden.

### Objektspezifische Risikoanpassung

Der Liegenschaftszinssatz wurde gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung der ortsüblichen Renditeanforderungen sowie der objektspezifischen Risiken festgelegt. Der vom Gutachterausschuss Traunstein veröffentlichte mittlere Liegenschaftszinssatz für wohnwirtschaftliche Objekte beträgt rund 1,70 % und bildet Objekte mit durchschnittlichem baulichen Zustand und marktüblicher Vermietbarkeit ab.

Das Bewertungsobjekt weist hiervon deutlich abweichende Risikomerkmale auf. Hierzu zählen insbesondere ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, ein energetisch deutlich unterdurchschnittlicher Standard, eine veraltete Heizungsanlage, eingeschränkte Mietsteigerungspotenziale sowie eine erhöhte

Ertragsunsicherheit aufgrund des einfachen Ausstattungsniveaus.

Unter Berücksichtigung dieser objektspezifischen Abweichungen sowie des regional üblichen Marktkorridors für wohnwirtschaftliche Renditen wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als sachgerecht, marktgerecht und nachvollziehbar beurteilt. Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der von Gutachterausschüssen und Marktstudien ausgewiesenen Bandbreite und trägt dem erhöhten Risiko des Bewertungsobjekts angemessen Rechnung.

Festlegung des Liegenschaftszinssatzes: **2,5 %**

### Ableitung des Zinssatzes

Schritt	Zinssatz
GAA Traunstein Ø-Objekt	ca. <b>1,70 %</b>
Risikoaufschlag Zustand / Energie	+0,4–0,5 %
Risikoaufschlag Vermietung / Ertrag	+0,2–0,3 %
Risikoaufschlag Objektstruktur	+0,1–0,2 %
<b>Abgeleiteter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>≈ 2,5 %</b>

### Plausibilisierung

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,5 % wurde einer abschließenden Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vom Gutachterausschuss Traunstein veröffentlichte mittlere Liegenschaftszinssatz von rund 1,70 % für wohnwirtschaftliche Objekte solche Grundstücke abbildet, die sich in durchschnittlichem baulichen Zustand, mit zeitgemäßer Ausstattung, geringem Investitionsbedarf und marktüblicher Vermietbarkeit befinden.

Das vorliegende Bewertungsobjekt weicht hiervon in mehreren wertrelevanten Punkten deutlich ab. Insbesondere bestehen ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau, ein energetisch deutlich unterdurchschnittlicher Gebäudezustand, eine veraltete Heizungsanlage sowie eingeschränkte Mietsteigerungspotenziale. Diese Merkmale führen zu einem im Marktvergleich erhöhten Investitions-, Ertrags- und Bewirtschaftungsrisiko.

Im regionalen und überregionalen Vergleich bewegen sich Liegenschaftszinssätze für wohnwirtschaftliche Objekte in einer Bandbreite von etwa 1,0 % bis 3,5 %. Innerhalb dieses Marktkorridors ist für Objekte mit überdurchschnittlichen Risiken regelmäßig ein Zinssatz oberhalb des Mittelwertes, jedoch unterhalb der Extremwerte anzusetzen.

Der gewählte Liegenschaftszinssatz von 2,5 % liegt deutlich unterhalb der oberen Bandbreitengrenze, jedoch signifikant oberhalb des für durchschnittliche Objekte ausgewiesenen Mittelwertes. Er stellt somit einen angemessenen, ausgewogenen Risikoaufschlag dar, der weder eine außergewöhnliche Renditeforderung unterstellt noch die objektspezifischen Risiken unberücksichtigt lässt.

Insgesamt ist der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,5 % sowohl marktüblich als auch objektangemessen und führt in Verbindung mit der nachhaltig erzielbaren Miete zu einem stimmigen, widerspruchsfreien Ertragswert, der den Gegebenheiten des Bewertungsobjekts realistisch Rechnung trägt.

### Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-100.000,00 €
• Sanierungskosten	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

## 8 Sachwertermittlung

### 8.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	660,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	651,00 m <sup>2</sup>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau-teile</b>	+	12.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	441.660,00 €	34.677,50 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	800.729,58 €	62.870,31 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An-lagen am Stichtag</b>	=	800.729,58 €	62.870,31 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	4 Jahre
• prozentual		70,00 %	93,33 %
• Faktor	x	0,3	0,0667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	240.218,87 €	4.193,45 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>244.412,32 €</b>
+ 4.888,25 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>249.300,57 €</b>
+ 339.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>588.300,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>vorläufiger Sachwert</b>	
<b>Sachwertfaktor</b>	
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Sachwert</b>	
rd. 400.000,00 €	

## 8.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgte auf Grundlage eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes sowie der vorliegenden Bau- und Planunterlagen. Die Flächen wurden mit einer für Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich als Berechnungsgrundlage dieser Wertermittlung. Bei einer wirtschaftlichen Verfügung über das Grundstück oder das Gebäude, die auf Flächenangaben Bezug nimmt (z. B. Verkauf, Vermietung oder Verpachtung), ist zur Sicherstellung der Exaktheit ein verformungsgerechtes Aufmaß durchzuführen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	100,0	660,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			660,00
gewogener Standard = 1,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 660,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 660,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bau teilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Terrassen	6.000,00 €
Balkone	6.000,00 €
Summe	12.000,00 €

## Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungs stichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden am Ortstermin pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (244.412,32 €)	4.888,25 €
Summe	4.888,25 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## **Sachwertfaktor**

Gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen, um den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB abzuleiten. Diese Marktanpassung erfolgt mittels des Sachwertfaktors, der das Verhältnis zwischen tatsächlich erzielten Kaufpreisen und rechnerisch ermittelten Sachwerten vergleichbarer Objekte abbildet.

Die maßgebliche Datenbasis für die Festlegung des Sachwertfaktors bilden die Veröffentlichungen der zuständigen Gutachterausschüsse. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Traunstein 2024 wird für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte ein **mittlerer Sachwertfaktor von 1,02** ausgewiesen. Dieser Wert repräsentiert die zum Berichtszeitpunkt beobachtete Marktsituation für Ein- und Zweifamilienhäuser in durchschnittlichen bis guten Lagen bei marktüblichem Zuschnitt und ordnungsgemäßem Erhaltungszustand.

Diese Anpassung erfolgt über den sogenannten Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor), der das Verhältnis zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und den rechnerisch ermittelten Sachwerten vergleichbarer Objekte widerspiegelt.

Der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt insbesondere:

- das allgemeine Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt,
- Abweichungen zwischen Kosten- und Marktwertniveau,
- Nachfrage- und Angebotssituation,
- die Lagequalität, die Bauart sowie den Erhaltungszustand der Gebäude.

Die Festlegung erfolgt in der Regel auf Grundlage der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte veröffentlichten Daten.

## **Datenbasis aus den Grundstücksmarktberichten**

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Traunstein 2024 ist für Wohnimmobilien ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,02 angegeben. Dieser Wert reflektiert die damalige Marktlage für marktübliche, instandgeholtene Ein- und Zweifamilienhäuser in durchschnittlichen bis guten Lagen.

Zum Vergleich:

<b>Gutachterausschuss</b>	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Bandbreite</b>
Mühldorf	2024	1,03	0,53 – 1,63
Altötting	2024	1,09	0,36 – 1,78
Anlage 25 BewG (typische Spanne)	-	1,30 – 1,40	-

Die Werte verdeutlichen, dass sich Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Lage, Bauzustand und Marktlage erheblich unterscheiden.

## **Objektspezifische Abweichungen vom Marktstandard**

Der Sachwert wurde ergänzend und ausschließlich zur Plausibilisierung des vorrangig angewandten Ertragswertes ermittelt. Gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert über einen Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Traunstein 2024 wird für Wohnimmobilien ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,02 ausgewiesen; dieser betrifft marktübliche, ordnungsgemäß instandgeholtene Objekte.

Das Bewertungsobjekt weicht hiervon deutlich ab (u. a. erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau, energetisch deutlich unterdurchschnittlicher Standard, objektspezifische Risiken/Marktakzeptanz). In solchen Fällen ist ein Faktor unter 1,0 marktüblich; dies wird auch durch die in benachbarten Gutachterausschussbereichen beobachteten Bandbreiten (z. B. bis deutlich unter 1,0) plausibilisiert.

Bei Ansatz eines Faktors von 1,0 liegt der Sachwert rechnerisch um ca. 16 % über dem Ertragswert. Zur stichtags- und marktgerechten Anpassung an die tatsächlichen Marktverhältnisse sowie zur konsistenten Plausibilisierung des Ertragswertes wird daher ein Sachwertfaktor von 0,85 angesetzt. Dieser bewegt sich innerhalb regional beobachteter Bandbreiten und trägt den objektspezifischen Abweichungen vom marktüblichen Erhaltungszustand angemessen Rechnung.

## Festgelegter Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor): 0,85

### Plausibilisierung

Der hieraus resultierende marktangepasste Sachwert beläuft sich auf rund 500.000 € und liegt damit in enger Nähe zum ermittelten Ertragswert. Die verbleibende Abweichung bewegt sich im üblichen Bewertungs- und Rundungsspielraum und bestätigt die Stimmigkeit und Angemessenheit des Ertragswertes als maßgeblichem Verkehrswert.

Insgesamt zeigt die Gegenüberstellung von Ertragswert und marktangepasstem Sachwert, dass der ange setzte Verkehrswert die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag realistisch widerspiegelt und weder durch das

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpas sung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderli cher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen, werden nach den Erfah rungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-100.000,00 €
• Sanierungskosten	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

## 9 Verkehrswert

### Ertragswert

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Mark teilnehmer zu orientieren. Es ist das Verfahren heranzuziehen, das die Einflüsse am besten abbildet, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen.

Grundsätzlich ist bei geeigneter Datenlage das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden, da es unmit telbar auf den am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen basiert. Bei bebauten Grundstücken scheitert dessen Anwendung jedoch regelmäßig an einer fehlenden Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte. Unter schiedliche Ausführungen, Ausstattungen und Erhaltungszustände lassen einen direkten Preisvergleich nicht zu. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Damit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Verfahrens im Wesentlichen auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Während Käufer, die eine rentierliche Vermietbarkeit in den Vordergrund stellen, ihre Überlegungen überwiegend am Ertragswert orientieren, betrachten Eigennutzer vorrangig den individuellen Gebrauchswert. Ist denkbar, dass Kaufinteressenten eine Ersatzbebauung erwägen, kann zusätzlich das Liquidationswertverfahren in Betracht gezogen werden.

#### Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlung stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigen schaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks – ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse – erzielbar wäre.

Es ist davon auszugehen, dass der erzielbare Kaufpreis dem entspricht, was am freien Grundstücksmarkt bei Angebot und Nachfrage innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit erreichbar ist. Nicht zu berücksichtigen sind:

- ein außergewöhnliches Kaufinteresse einzelner Marktteilnehmer
- eine wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers
- besondere persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB entspricht damit dem Marktwert nach internationalen Bewertungsstandards (EVS/TEGoVA) sowie dem gemeinen Wert nach § 9 BewG.

Nach § 9 BewG ist der gemeine Wert der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller preisbildenden Umstände erzielbar wäre, wobei persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben.

Nach den Europäischen Bewertungsstandards ist der Marktwert der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand am Bewertungstichtag in einem funktionierenden Markt zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert werden könnte, wobei beide Parteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

## Ergebnis

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **408.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **400.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Gemarkung	Flur	Flurstück

wird zum Wertermittlungstichtag 04.05.2024 mit rd.

**410.000 €**

**in Worten: vierhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

## **10 Hinweise zum Urheberschutz 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 Schadenersatzansprüche 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




--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

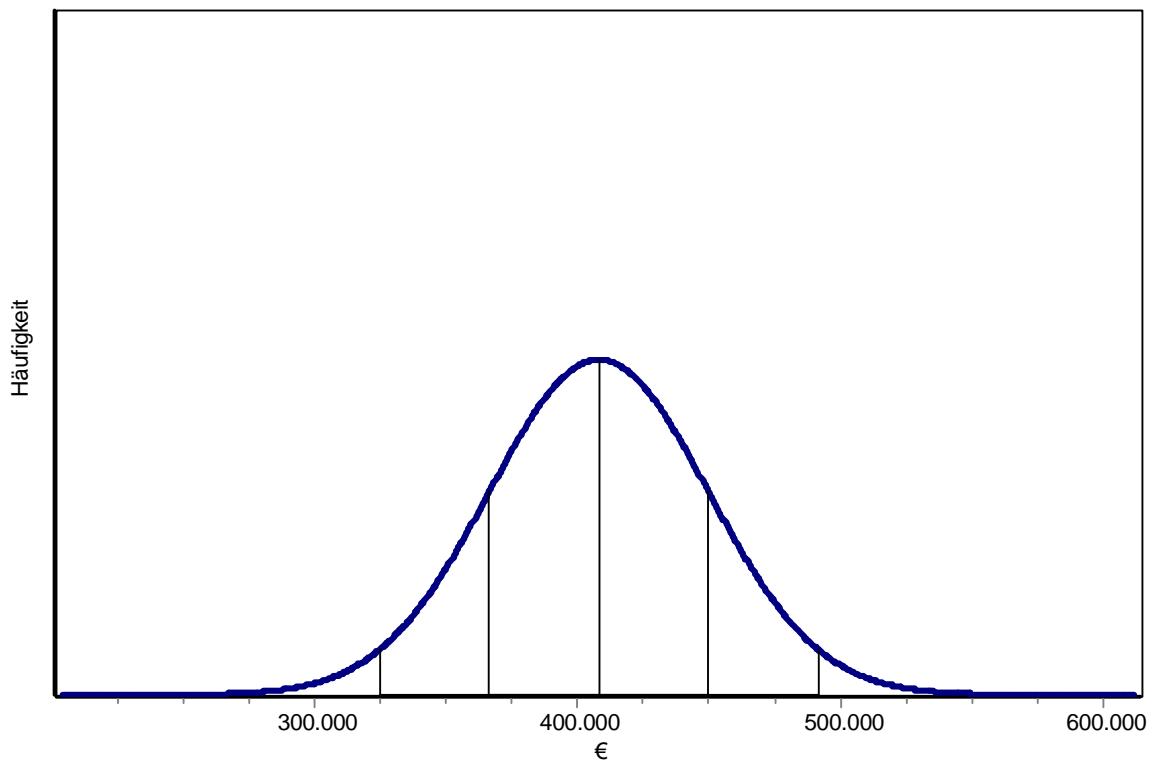
--	--	--	--	--	--	--

## 11 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Ertragswert(verfahren)

Einflussfaktor (Merkmale)		Standardabweichung		rel. Anteil
		relativ	absolut	
durchschnittliche monatliche Netto-Kalt-Miete	7,10 €/m <sup>2</sup>	± 5,0 %	± 0,4 €/m <sup>2</sup>	12,5 %
Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	257,6 m <sup>2</sup>	± 5,0 %	± 12,9 m <sup>2</sup>	12,5 %
monatliche marktübliche Netto-Kalt-Miete insgesamt (Pauschalansätze)	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten Bewirtschaftungskosten (insgesamt)	24,86 % 5.935,25 €	± 2,0 %	± 0,50 %-Punkte	0,2 %
durchschnittlicher relativer Bodenwert	290,74 €/m <sup>2</sup>	± 10,0 %	± 29,1 €/m <sup>2</sup>	20,3 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	1.166 m <sup>2</sup>	± 0,0 %	± 0,0 m <sup>2</sup>	0,0 %
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	2,50 %	± 10,0 %	± 0,25 %-Punkte	21,1 %
durchschnittliche Restnutzungsdauer	24 Jahre	± 20,8 %	± 5,0 Jahre	27,6 %
Mietbesonderheiten	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Zustandsbesonderheiten	-100.000,00 €	± 10,0 %	± 10.000,0 €	5,8 %
Rechte und Belastungen	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
weitere Besonderheiten	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
<b>wahrscheinlichster (Ertrags)Wert</b>	<b>408.000 €</b>	<b>± 10,2 %</b>	<b>± 41.649 €</b>	<b>100,0 %</b>

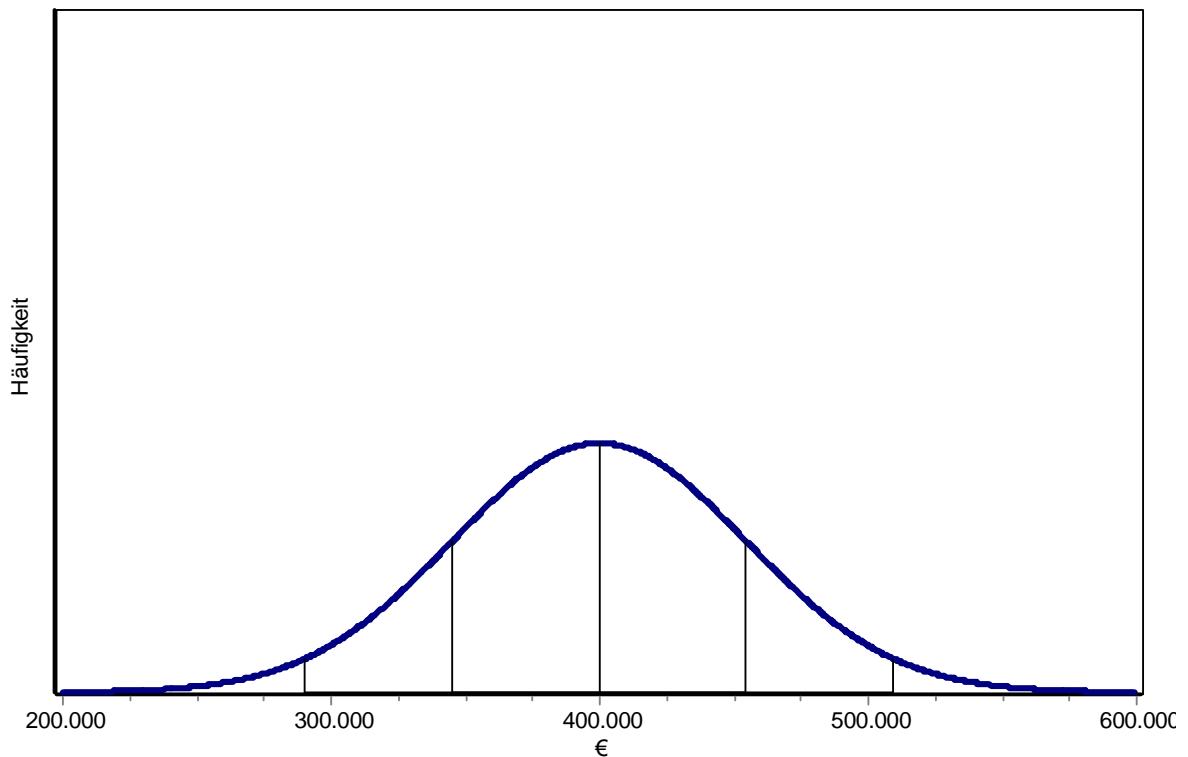
Häufigkeitsverteilung (Ertragswert)



## Sachwert(verfahren)

Einflussfaktor (Merkmale)		Standardabweichung		rel. Anteil
		relativ	absolut	
durchschnittliche relative Gebäudeherstellungskosten	659,29 €/m <sup>2</sup>	± 5,0 %	± 33,0 €/m <sup>2</sup>	1,1 %
Rauminhalt bzw. Bruttogrundfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	722,5 m <sup>2</sup>	± 5,0 %	± 36,1 m <sup>2</sup>	1,1 %
Sachwert der bes. Bauteile, bes. Einrichtungen, Nebengebäude und Außenanlagen	4.888,25 €	± 10,0 %	± 488,8 €	0,0 %
durchschnittliche Baunebenkosten	0,00 %	± %	± 1,0 %-Punkte	0,0 %
durchschnittliche Restnutzungsdauer	14 Jahre	± 35,7 %	± 5,0 Jahre	47,1 %
durchschnittlicher relativer Bodenwert	290,74 €/m <sup>2</sup>	± 10,0 %	± 29,1 €/m <sup>2</sup>	27,7 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	1.166 m <sup>2</sup>	± 0,0 %	± 0,0 m <sup>2</sup>	0,0 %
durchschnittlicher Sachwertfaktor	0,85 Punkte	± 6,0 %	± 0,05 Punkte	19,7 %
Mietbesonderheiten	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Zustandsbesonderheiten	-100.000,00 €	± 10,0 %	± 10.000,0 €	3,3 %
Rechte und Belastungen	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
weitere Besonderheiten	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
<b>wahrscheinlichster (Sach)Wert</b>	<b>400.000 €</b>	<b>± 13,7 %</b>	<b>± 54.791 €</b>	<b>100,0 %</b>

Häufigkeitsverteilung (Sachwert)



## **12 Ortskarte**

## **13 Wassersensibler Bereich / Denkmalschutz**

## 14 Punktesystem zur energetischen Beurteilung von Gebäuden

Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m <sup>2</sup> K)	Hilfsgrößen zur Einordnung U-Werte entsprechen etwa....			Bewertungs- gebäude
	bei modernisierten Bauteilen einer nachträgliche aufgebrachten Dämmstoffdicke von...	bei unveränderten Bauteilen einem üblichen Neubaustandard von....	Punkte	
<b>Außenwand</b>				
größer 0,8	unter 2 cm	bis 1978	0	0
von 0,8 bis 0,51	2 bis 5 cm	1979 bis 1994	4	
0,5 bis 0,51	von 6 bis 12 cm	ab 1995	6	
0,26 bis 0,18	von 13 bis 20 cm		7	
unter 0,18	über 20 cm		8	
<b>Dach bzw. oberste Geschossdecke</b>				
größer 0,55	unter 6 cm	bis 1978	0	0
0,55 bis 0,31	von 6 bis 12 cm	1979 bis 1994	2	
0,30 bis 0,15	von 13 bis 20 cm	ab 1995	3	
unter 0,15	über 25 cm		4	
<b>Kellerdecke bzw. Kellerfußboden</b>				
größer 0,9	unter 1 cm	bis 1978	0	0
0,8 bis 0,61	1 bis 3 cm	1979 bis 1983	1	
0,6 bis 0,17	4 bis 20 cm	ab 1984	2	
unter 0,17	über 20 cm		3	
<b>Fenster (Verglasung und Rahmen)</b>				
über 4,5	Einscheibenverglasung		0	
4,5 bis 1,9	2-Scheiben Isolierverglasung		2	
1,8 bis 0,9	2-Scheiben Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)		5	5
unter 0,9	3-Scheiben Wärmeschutzverglasung (Passivhausstandart)		6	
<b>Heizungsanlage</b>				
Überwiegend raumweise beheizt (Einzelöfen, Kohle, Gas, Öl, Strom)			0	
Überwiegend zentrale oder wohnungsweise Beheizung:				
Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987			0	
Baujahr des Wärmeerzeugers von 1987 bis 1994			2	2
Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995			4	
Überwiegend Fernwärmebeheizt			2	
<b>Weitere Zuschläge</b>				
Überwiegend Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)			1	1
Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem			2	
Thermische Solaranlage (Warmwasseraufbereitung)			1	
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung			2	
<b>Gesamte Punktzahl für das Bewertungsobjekt</b>				8

Übertragungsmatrix mit 4 Klassen				
Energieklasse	I einfach	II mittel	III verbessert	IV gut
Punktezahl	bis 8	9 bis 15	16 bis 20	ab 21

Bewertungsobjekt 8 Punkte  
Klasse I einfach

Abschätzung Ergebnis

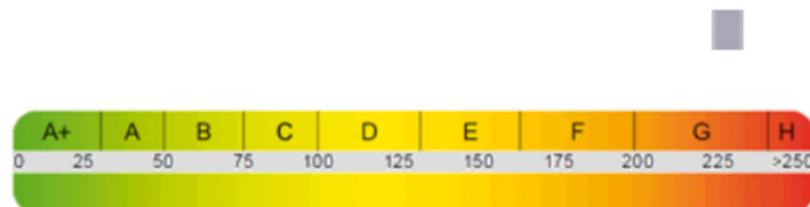
## Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **G** bis: **G**

Endenergiebedarf von: **220** bis: **230** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf von: **240** bis: **260** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf ca.:



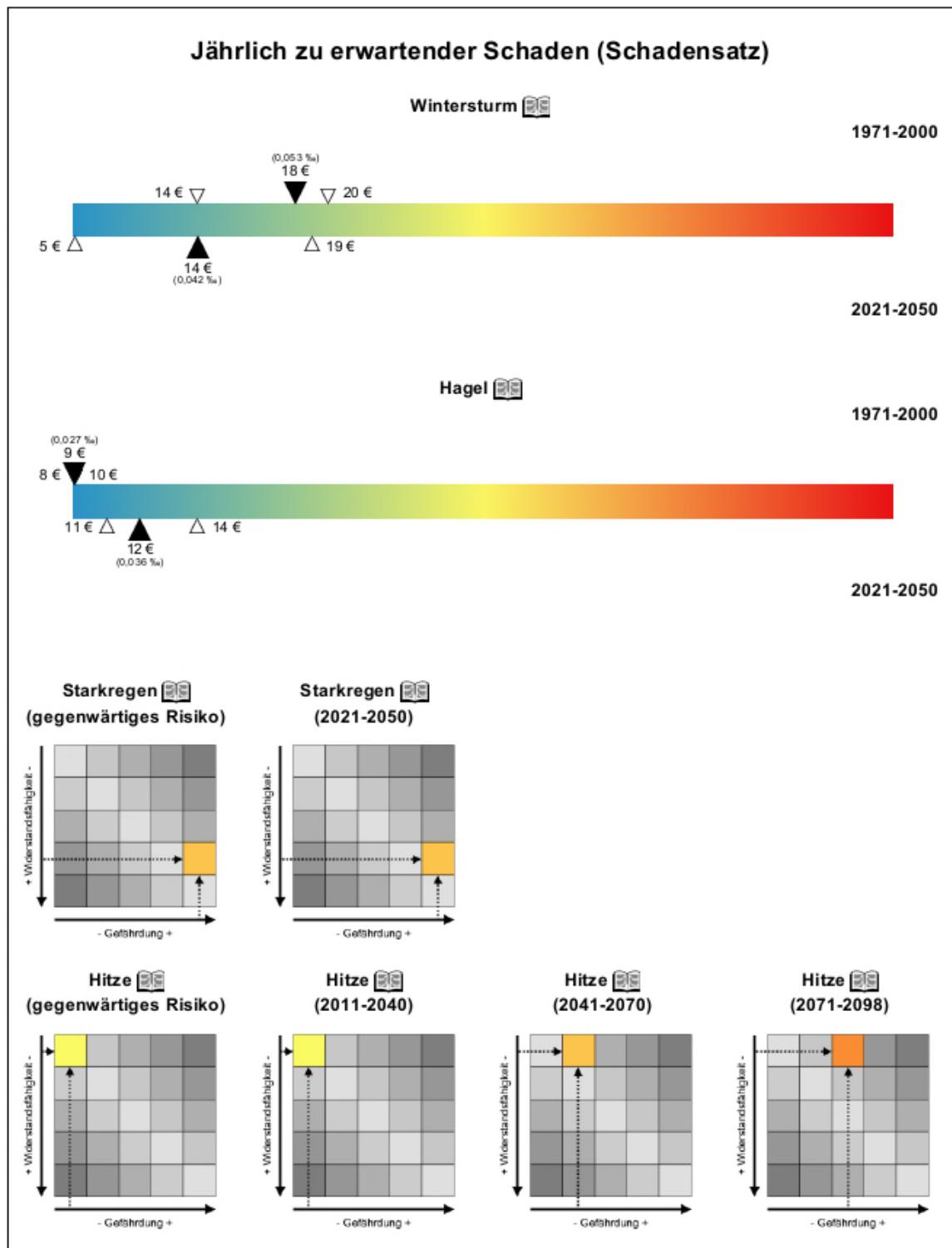
Primärenergiebedarf ca.:

### Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 173,79 - [Effizienzklasse: H ]

Endenergieverbrauch: 146,08 - [Effizienzklasse: F ]

## 15 Risikobewertung



*Hinweis: Die Risikobewertung basiert auf Daten aus dem Jahr 2016. Bitte beachten Sie bei der Auswertung, dass sich die Risikolage aufgrund klimatischer Veränderungen fortlaufend ändern kann. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.*

## **16 Grundriss**

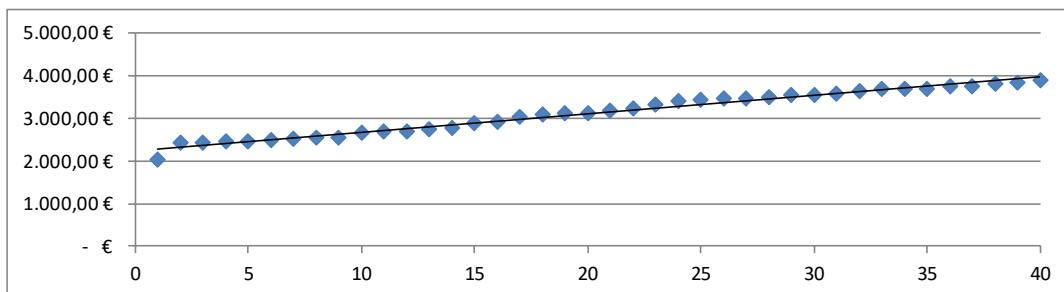


## **17 Flurkarte**

## 18 Eigene Kaufpreissammlung

Auf Basis von Angebotspreisen

	Datum	Lage	Wohnfläche	Kaufpreis	m² / Kaufpreis	Kaufpreise
1	17.8.20	Palling	EFH	227,00	460.000,00 €	2.026,43 €
2	10.11.25	Palling	EFH	202,00	489.000,00 €	2.420,79 €
3	9.12.20	Palling	DHH	144,00	349.000,00 €	2.423,61 €
4	5.11.21	Palling	MFH	365,00	890.000,00 €	2.438,36 €
5	3.7.21	Palling	MFH	365,00	890.000,00 €	2.438,36 €
6	10.10.20	Palling	ETW	40,00	99.000,00 €	2.475,00 €
7	12.9.22	Palling	EFH	180,00	450.000,00 €	2.500,00 €
8	2.8.23	Palling	DHH	175,00	445.000,00 €	2.542,86 €
9	17.5.23	Palling	ETW	175,00	445.000,00 €	2.542,86 €
10	31.10.24	Brünning	EFH	311,00	820.000,00 €	2.636,66 €
11	28.4.23	Palling	ETW	82,00	220.000,00 €	2.682,93 €
12	9.12.20	Palling	DHH	130,00	349.000,00 €	2.684,62 €
13	7.10.21	Palling	ETW	95,00	259.000,00 €	2.726,32 €
14	23.4.21	Palling	ETW	80,00	220.000,00 €	2.750,00 €
15	13.5.21	Palling	ETW	80,00	230.000,00 €	2.875,00 €
16	6.12.24	Freutsmoos	DHH	100,00	289.000,00 €	2.890,00 €
17	16.5.25	Palling	MFH	214,00	649.000,00 €	3.032,71 €
18	8.4.25	Palling	ETW	34,00	105.000,00 €	3.088,24 €
19	20.6.23	Palling	ETW	82,00	255.000,00 €	3.109,76 €
20	25.10.25	Brünning	EFH	256,00	798.000,00 €	3.117,19 €
21	29.12.25	Palling	ETW	110,00	349.000,00 €	3.172,73 €
22	6.12.23	Palling	EFH	218,00	699.000,00 €	3.206,42 €
23	8.9.22	Palling	EFH	120,00	395.000,00 €	3.291,67 €
24	21.11.23	Oberweißkirchen	EFH	218,00	738.000,00 €	3.385,32 €
25	1.2.23	Palling	EFH	120,00	410.000,00 €	3.416,67 €
26	4.10.25	Palling	EFH	218,00	749.000,00 €	3.435,78 €
27	4.10.20	Palling	EFH	220,00	759.000,00 €	3.450,00 €
28	11.11.21	Oberweißkirchen	EFH	190,00	660.000,00 €	3.473,68 €
29	20.11.23	Oberweißkirchen	EFH	218,00	769.000,00 €	3.527,52 €
30	1.3.21	Palling	REH	73,00	259.000,00 €	3.547,95 €
31	14.3.23	Palling	EFH	120,00	429.000,00 €	3.575,00 €
32	11.10.25	Palling	TW-GA	110,00	398.000,00 €	3.618,18 €
33	18.9.25	Palling	EFH	218,00	799.000,00 €	3.665,14 €
34	29.12.25	Palling	ETW	57,00	210.000,00 €	3.684,21 €
35	25.10.21	Palling	ETW	78,00	287.500,00 €	3.685,90 €
36	3.7.21	Palling	REH	80,00	299.000,00 €	3.737,50 €
37	3.6.25	Palling	ETW	84,00	314.000,00 €	3.738,10 €
38	14.12.22	Palling	ETW	34,00	129.000,00 €	3.794,12 €
39	9.3.25	Palling	ETW	84,00	320.000,00 €	3.809,52 €
40	22.10.25	Palling	ETW	51,00	198.000,00 €	3.882,35 €



## 19 Eigene Mietpreissammlung

Auf Basis von Angebotsmieten

Datum	Ort	WFL	Miete	Q/Miete	Mietwerte
1	23.02.25	Palling	WHG	110,00	650,00 €
2	30.10.25	Palling	WHG	56,00	350,00 €
3	08.10.24	Palling	EFH	140,00	900,00 €
4	04.02.24	Palling	WHG	80,00	550,00 €
5	25.08.24	Palling	WHG	50,00	350,00 €
6	08.06.25	Palling	WHG	110,00	850,00 €
7	31.05.25	Palling	WHG	110,00	900,00 €
8	28.01.24	Palling	WHG	120,00	1.000,00 €
9	09.08.24	Palling	WHG	128,00	1.080,00 €
10	24.07.24	Palling	WHG	83,00	720,00 €
11	10.11.25	Palling	WHG	118,00	1.060,00 €
12	13.02.24	Palling	WHG	83,00	750,00 €
13	22.11.24	Palling	EFH	120,00	1.090,00 €
14	21.01.25	Palling	EFH	110,00	1.000,00 €
15	28.12.25	Palling	WHG	61,00	555,00 €
16	01.11.24	Palling	WHG	84,00	770,00 €
17	29.12.24	Palling	WHG	85,00	790,00 €
18	02.10.25	Palling	WHG	83,00	780,00 €
19	29.05.25	Palling	WHG	79,00	750,00 €
20	15.10.25	Palling	WHG	83,00	790,00 €
21	03.11.25	Palling	WHG	115,00	1.120,00 €
22	21.11.25	Palling	EFH	140,00	1.400,00 €
23	18.10.25	Palling	DHH	110,00	1.100,00 €
24	10.09.25	Palling	WHG	42,00	420,00 €
25	29.02.24	Palling	WHG	50,00	500,00 €
26	29.01.24	Palling	WHG	55,00	550,00 €
27	21.07.25	Palling	WHG	65,00	650,00 €
28	17.07.25	Palling	WHG	70,00	700,00 €
29	28.06.24	Palling	WHG	112,00	1.120,00 €
30	28.07.25	Palling	WHG	74,00	750,00 €
31	30.11.25	Palling	WHG	99,00	1.050,00 €
32	01.10.24	Palling	WHG	86,00	920,00 €
33	14.10.25	Palling	WHG	92,00	1.010,00 €
34	27.01.24	Palling	WHG	112,00	1.250,00 €
35	04.04.25	Palling	WHG	86,00	975,00 €
36	12.08.25	Palling	DHH	130,00	1.500,00 €
37	15.01.24	Palling	MAIS	112,00	1.300,00 €
38	24.10.23	Palling	DHH	114,00	1.400,00 €
39	22.01.24	Palling	EFH	120,00	1.500,00 €
40	17.04.24	Palling	WHG	80,00	1.015,00 €

Anzahl Vergleiche 40

**Häufigkeit der Mittelwerte**

Miete 20

Wohnfläche 0

**Modus**

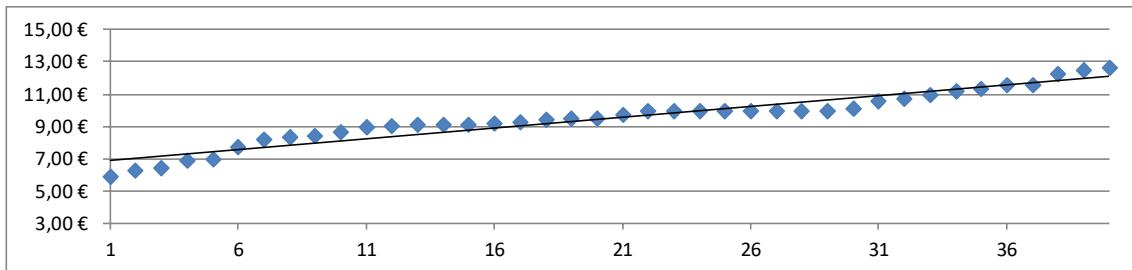
Miete 10,00 €

Wohnfläche 110,00 m<sup>2</sup>

**Median**

Miete 9,63 €

Wohnfläche 89,00 m<sup>2</sup>



## 20 Fehlerfortpflanzungsrechnung

### Kaufpreissammlung

Durchschnittspreise	<b>3.112,49 €</b>
Standardabweichung	503,43 €
Anzahl der Vergleichswerte (n)	40

Fehlerrechnung	503,43 €
Wurzel aus n	6,32455532
Abweichung in Euro	79,60 €

Prozentuale Angabe des Fehlers / bzw. relativer Fehler	79,60 €
	3.112,49 €
	2,56%

Unter Berücksichtigung der Fehlerfortpflanzung lässt sich das Gesamtergebnis wie angegeben formulieren:

<b>3.112,49 €</b>	<b>f = +/-</b>	<b>f = +/-</b>
<b>79,60 €</b>		<b>2,56%</b>

### Mietpreissammlung

Durchschnittsmiete	<b>9,53 €</b>
Standardabweichung	0,57 €
Anzahl der Vergleichswerte (n)	40

Fehlerrechnung	0,57 €
Wurzel aus n	6,32455532
Abweichung in Euro	0,09 €

Prozentuale Angabe des Fehlers / bzw. relativer Fehler	0,09 €
	9,53 €
	0,95%

Unter Berücksichtigung der Fehlerfortpflanzung lässt sich das Gesamtergebnis wie angegeben formulieren:

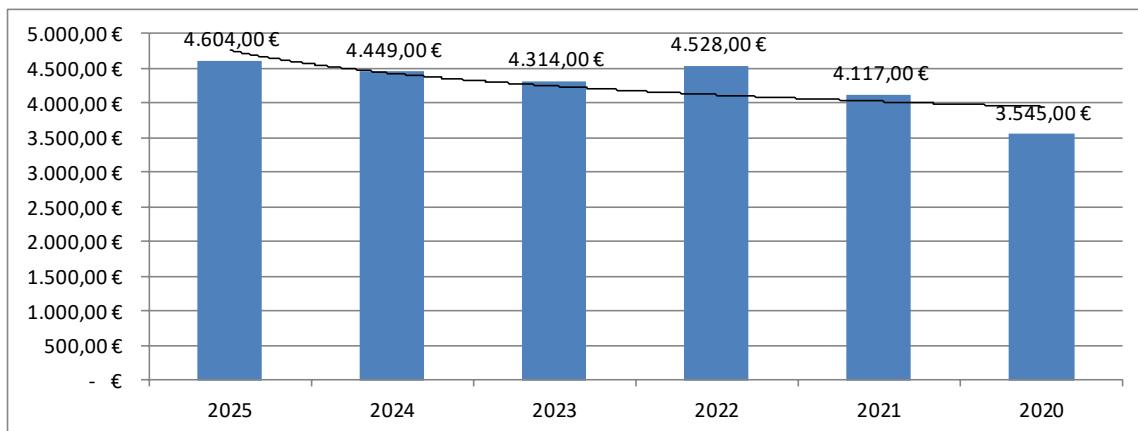
<b>9,53 €</b>	<b>f = +/-</b>	<b>f = +/-</b>
<b>0,09 €</b>		<b>0,95%</b>

## 21 Marktentwicklung im Landkreis Traunstein

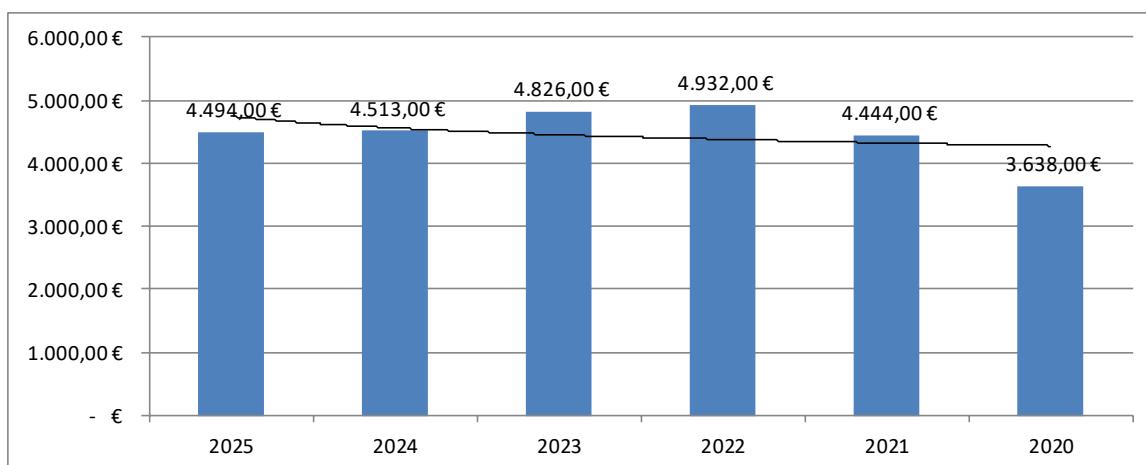
Auf Basis von Angebotspreisen und Angebotsmieten

### Kaufpreise

<b>Wohnungen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Auswertungen	<b>1513</b>	<b>1426</b>	<b>1008</b>	<b>784</b>	<b>660</b>	<b>729</b>
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 €
in Prozent	<b>3,37%</b>	<b>3,03%</b>	<b>-4,96%</b>	<b>9,08%</b>	<b>13,89%</b>	<b>6,49%</b>

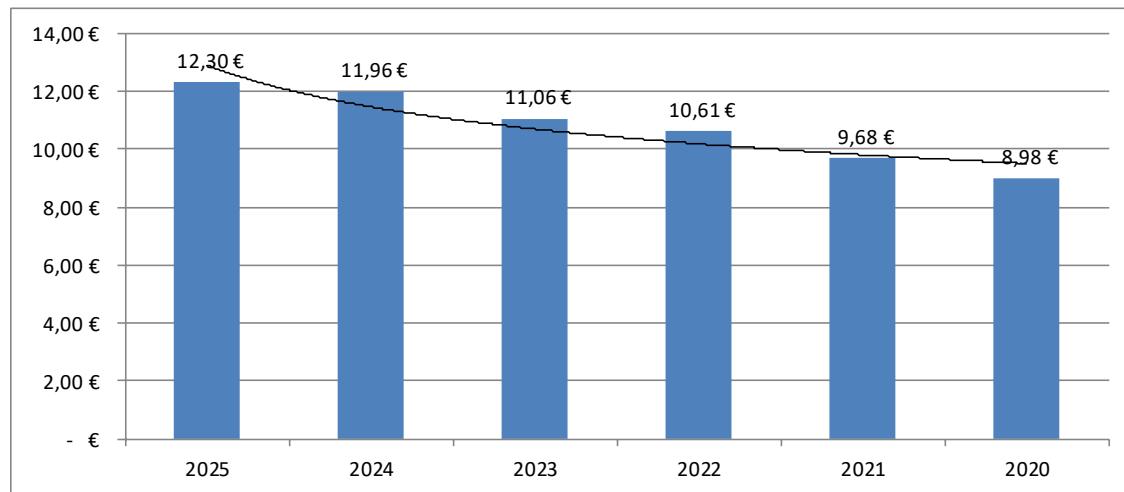


<b>Häuser</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Auswertungen	<b>1449</b>	<b>1443</b>	<b>1083</b>	<b>767</b>	<b>493</b>	<b>709</b>
Kaufpreise	4.494,00 €	4.513,00 €	4.826,00 €	4.932,00 €	4.444,00 €	3.638,00 €
Steigerung in Euro	- 19,00 €	- 313,00 €	- 106,00 €	488,00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

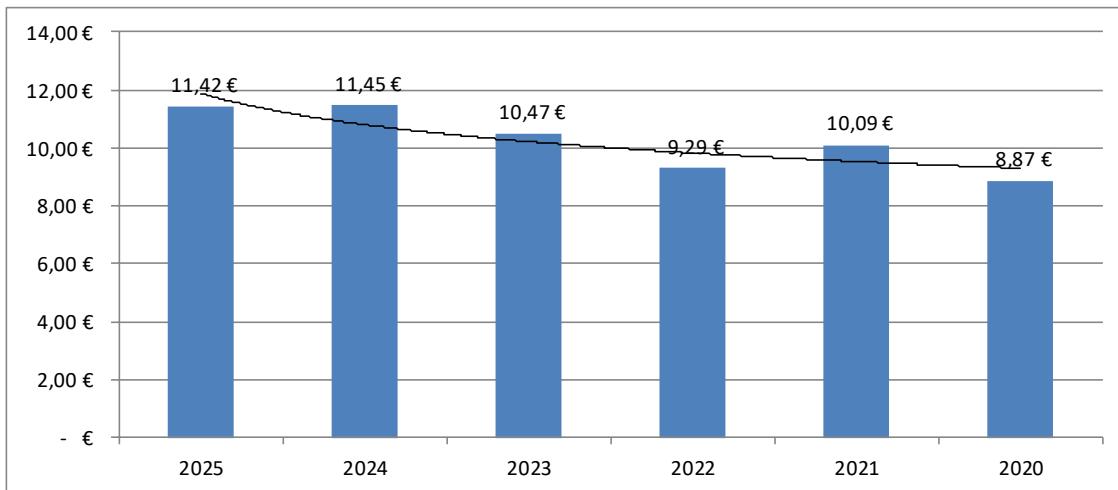


## Mietpreise

<b>Wohnungen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Auswertungen	<b>2785</b>	<b>2599</b>	<b>2345</b>	<b>2184</b>	<b>1941</b>	<b>1797</b>
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%



<b>Häuser</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Auswertungen	<b>237</b>	<b>200</b>	<b>190</b>	<b>200</b>	<b>166</b>	<b>228</b>
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%



## **22 Fotodokumentation**

## 23 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

*St. Findeisen*

Dr. Stephan Findeisen  
Leitung der Zertifizierungsstelle



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