



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: 06.02.2026  
Az.: vw.2026.01-744

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das als

**Baugrundstück mit Außenbereichssatzung  
genutzte Grundstück**

in

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.02.2026 ermittelt mit rd.

**105.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt   | Seite     |
|-------|---|-----------|
| 1     | <b>Zusammenfassung .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2     | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>5</b>  |
| 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.....                 | 6         |
| 3     | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                      | <b>7</b>  |
| 3.1   | Lage .....  | 7         |
| 3.2   | Kleinräumige Lage .....   | 7         |
| 3.3   | Mikro-/ Makrolage .....   | 7         |
| 3.4   | Wohnungswirtschaftlicher Trend.....   | 9         |
| 3.5   | Immobilienmarktbericht.....   | 10        |
| 3.6   | Demographie- Faktor .....   | 11        |
| 3.7   | Wirtschaftsdaten .....  | 11        |
| 3.8   | Hebesätze .....   | 12        |
| 3.9   | Gestalt und Form .....  | 12        |
| 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  | Baulasten und Denkmalschutz .....   | 15        |
| 3.16  | Wassersensibler Bereich .....   | 15        |
| 3.17  | Immissionen .....   | 15        |
| 3.18  | Bauplanungsrecht .....  | 15        |
| 3.19  | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                             | 15        |
| 3.20  | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....                                | 17        |
| 3.21  | Verwertbarkeit.....   | 17        |
| 3.22  | Luftbild.....   | 17        |
| 4     | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                        | <b>18</b> |
| 4.1   | Nebengebäude.....   | 18        |
| 4.2   | Außenanlagen.....   | 18        |
| 5     | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                     | <b>18</b> |
| 5.1   | Grundstücksdaten.....   | 18        |
| 5.2   | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 18        |
| 5.2.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....         | 18        |
| 5.2.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 19        |
| 6     | <b>Bodenwertermittlung .....</b>  | <b>21</b> |

---

|      |  |                                    |
|------|--|------------------------------------|
| 6.1  | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                   | 23                                 |
| 6.2  | Vergleichswertermittlung.....                                    | 26                                 |
| 6.3  | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                    | 26                                 |
| 7    | <b>Verkehrswert .....</b>  | <b>27</b>                          |
| 8    | <b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>          | <b>29</b>                          |
| 9    | <b>Ortskarte .....</b>   | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 10   | <b>Wassersensibler Bereich / Denkmalschutz.....</b>              | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 11   | <b>Auszug Außenbereichssatzung .....</b>                         | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 12   | <b>Liegenschaftskarte .....</b>                                  | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 13   | <b>Abwasserleitungen .....</b>                                   | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 14   | <b>Grundbuchauszug .....</b>                                     | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 15   | <b>Marktentwicklung im Landkreis Traunstein.....</b>             | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 16   | <b>Fotodokumentation .....</b>                                   | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 17   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>30</b>                          |
| 17.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 30                                 |
| 17.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 30                                 |
| 17.3 | Verwendete fachspezifische Software.....                         | 30                                 |
| 18   | <b>Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024.....</b>                | <b>31</b>                          |

## 1 Zusammenfassung

| <b>Grundstücksart: Baugrundstück</b> |                   |                    |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                      |                   |                    |
| Wertermittlungsstichtag              | <b>01.02.2026</b> |                    |
| Ortstermin                           | 01.02.2026        |                    |
|                                      |                   |                    |
| Otting                               |                   |                    |
| <b>Flur Nummer</b>                   |                   |                    |
| Grundstücksgröße                     |                   | m <sup>2</sup>     |
| unbebauter Bodenwert (relativ)       | 213,56 €          | m <sup>2</sup>     |
| <b>unbebauter Bodenwert absolut</b>  | <b>115.750 €</b>  |                    |
|                                      |                   |                    |
| Abschläge in Euro                    | -                 | <b>92.877,12 €</b> |
| Abschläge in %                       |                   | <b>-43,90%</b>     |
| Abbruch Pferdestall                  | -                 | <b>12.000,00 €</b> |
|                                      |                   |                    |
| Vergleichswert                       | 104.000,00        |                    |
|                                      | €                 |                    |
| <b>Verkehrswert rund</b>             | <b>105.000,00</b> |                    |
|                                      | €                 |                    |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baugrundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, das von einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasst wird. Die vorhandenen baulichen Reste (Pferdestall) begründen keinen eigenständigen Verkehrswert, sondern sind als Bauruine mit Abbruchkosten zu berücksichtigen.

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

Katasterangaben:

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:

Der Auftrag wurde mir am \_\_\_\_\_ per E-Mail erteilt.

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Teilwertes des Bewertungsgrundstücks zum Bewertungsstichtag 01.02.2026 im Zusammenhang mit der Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen.

Das Gutachten dient der Vorlage beim Finanzamt und stellt eine nachvollziehbare, stichtagsbezogene und marktgerechte Wertermittlung dar.

Wertermittlungsstichtag:

01.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

Qualitätsstichtag:

01.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Leitungsplan

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Katasterauszug (BayernViewer)
- Fotos
- IMV- Marktdaten
- Digitale Ortskarte (BayernSüd)
- Immobilienmarktbericht Bayern

**Amtliche Daten / Gutachterausschüsse**

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

**Regionale Marktberichte & Statistiken**

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

## 2.4 Aktenzeichen

Aktenzeichen:

Der Auftrag wird bei mir unter dem Aktenzeichen  
**vw.2026-01.744** 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.

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 / Entfernung:

|              |  |       |
|--------------|--|-------|
| Waging 2023: | Bevölkerung (Anzahl)                                 | 7.187 |
|              | Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)                | 12    |
|              | Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%) | 3     |
|              | Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)                  | 9     |
|              | Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)               | 12    |
|              | Jugendquotient                                       | 31    |
|              | Altenquotient  | 40    |
|              | Anteil unter 18-Jährige (%)                          | 17    |
|              | Anteil 65- bis 79-Jährige (%)                        | 16    |
|              | Anteil ab 80-Jährige (%)                             | 8     |

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: landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen  
 Beeinträchtigungen: keine  
 Topografie: Das Grundstück hat Richtung Norden eine Steilhanglage und ist unregelmäßig geformt. Das Grundstück ist vermessen. Die Grenzverhältnisse erscheinen geordnet.

#### 3.3 Mikro-/ Makrolage

Mikro-/ Makrolage Die Gemeinde im Landkreis Traunstein in der Region Südostoberbayern und zählt zu den nachgefragten Wohnstandorten im erweiterten Einzugsbereich der Städte Traunstein, Laufen und Salzburg. Die Region zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur, eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie eine gute landschaftliche Einbettung aus.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das regionale Straßennetz mit Anschluss an die Bundes- und Staatsstraßen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Der Arbeitsmarkt ist geprägt durch eine Mischung aus regionalem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung sowie Arbeitsplätzen im erweiterten Großraum Salzburg.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist als ländlich geprägter Wohnstandort mit stabiler Eigennachfrage einzuordnen. Die Nachfrage wird überwiegend durch Eigennutzer getragen, insbesondere Familien und Haushalte mit regionaler Bindung. Der Mietwohnungsmarkt spielt eine untergeordnete Rolle; der Schwerpunkt liegt auf selbstgenutztem Wohneigentum.

Der Ortsteil Oberleiten, zugehörig zum Ortsteil Otting, liegt westlich des Hauptortes Waging am See in ruhiger, ländlicher Lage. Es handelt sich um einen kleinen, gewachsenen Siedlungsbereich im Außenbereich, der aus einer lockeren Anordnung von Wohngebäuden und landwirtschaftlich geprägten Anwesen besteht.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch:

- weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Waldflächen,
- vereinzelte Hofstellen,
- geringe Bebauungsdichte.

Die Lage weist keine innerörtliche Infrastruktur (Einzelhandel, Schulen, medizinische Versorgung) auf; diese befindet sich im Hauptort Waging am See bzw. in den umliegenden Ortschaften. Die Erreichbarkeit erfolgt über untergeordnete Gemeindestraßen.

Wohnungswirtschaftlich ist Wohn- und Eigenheimstandort ohne Verdichtungscharakter einzuordnen. Die Attraktivität ergibt sich insbesondere aus:

- der ruhigen Wohnlage,
- der landschaftlichen Umgebung,
- der geringen Verkehrsbelastung.

Gleichzeitig sind lagebedingt Einschränkungen zu berücksichtigen:

- Außenbereichslage mit eingeschränkter baulicher Entwicklung,
- landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Lärm),
- eingeschränkte infrastrukturelle Versorgung im unmittelbaren Umfeld.

Insgesamt handelt es sich bei m einen wohnungswirtschaftlich einfachen, jedoch stabilen Mikrolagenstandort, der primär für selbstgenutztes Wohneigentum geeignet ist. Die Lage spricht insbesondere eigennutzungsorientierte Haushalte mit regionaler Bindung an. Eine überdurchschnittliche Miet- oder Investitionsnachfrage ist nicht gegeben.

Die Kombination aus ländlicher Lage, Außenbereichssituation und eingeschränkter infrastruktureller Anbindung wirkt wertdämpfend im Vergleich zu innerörtlichen Wohnlagen von Waging am See, begründet jedoch gleichzeitig eine ruhige und dauerhafte Wohnnutzung ohne Verdichtungsdruck.

Unter Berücksichtigung der regionalen Einbindung (Makrolage) sowie der konkreten örtlichen Situation im (Mikrolage) ist das Bewertungsgrundstück insgesamt einer einfachen bis mittleren Wohnlage zuzuordnen.

### 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 periphereren Landkreisen wie Rosenheim oder Mühldorf die Niveaus zwar niedriger, aber dennoch überdurchschnittlich im Vergleich zum restlichen Bayern.

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

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

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

Der Immobilienmarkt in der Marktgemeinde ist durch eine stabile, überwiegend eigennutzergeprägte Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot gekennzeichnet. Die Attraktivität des Standorts resultiert aus der Lage im Landkreis Traunstein, der Nähe zum Waginger See sowie einer insgesamt gut ausgebauten Infrastruktur im Hauptort. Das Transaktionsvolumen ist insgesamt überschaubar, wodurch die Preisbildung stark lage- und objektspezifisch erfolgt.

Die Nachfrage konzentriert sich vornehmlich auf Wohnimmobilien im Bestand sowie auf hochwertige Neubauobjekte in zentralen Lagen. Für das Bewertungsobjekt ist dabei maßgeblich, dass die am Markt beobachteten Angebotswerte für Einfamilienhäuser und Wohnungen überwiegend voll erschlossene Grundstücke im Innenbereich betreffen. Diese Preisniveaus sind daher nur eingeschränkt auf Grundstücke im Außenbereich übertragbar.

Die im Markt beobachteten Angebotspreise für Wohnimmobilien bewegen sich im oberen Bereich des regionalen Vergleichs. Gleichzeitig zeigt sich eine deutliche Preisspreizung, die wesentlich durch Unterschiede in Lagequalität, Erschließungszustand, bauliche Nutzbarkeit und Objektzustand geprägt ist. Funktionale Einschränkungen oder abweichende planungsrechtliche Rahmenbedingungen führen regelmäßig zu spürbaren Abschlägen gegenüber den Spitzenwerten des Marktes.

Für Grundstücke mit eingeschränkter baulicher Nutzbarkeit, insbesondere im Außenbereich, ist festzustellen, dass diese zwar grundsätzlich von der stabilen Eigennachfrage in der Region profitieren, jedoch nicht im gleichen Maße marktfähig sind wie klassische Baugrundstücke im Innenbereich. Die Nachfrage richtet sich hier überwiegend an einen kleineren, lokal gebundenen Käuferkreis, der die spezifischen Rahmenbedingungen akzeptiert.

Der Mietmarkt spielt für das Bewertungsobjekt keine unmittelbare Rolle, da die Marktstruktur in stark eigen nutzungsorientiert ist und Grundstücke dieser Art typischerweise nicht für eine renditeorientierte Nutzung nachgefragt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Immobilienmarkt in insgesamt als stabil, jedoch nicht hochdynamisch einzuordnen ist. Für die Bewertung des vorliegenden Grundstücks sind die allgemeinen Marktpreisniveaus lediglich als Orientierungsrahmen heranzuziehen. Maßgeblich für die Wertermittlung sind vielmehr die konkreten objektspezifischen Einschränkungen (Außenbereichslage, Erschließungssituation, technische und rechtliche Besonderheiten), die gegenüber marktüblichen Wohnbaugrundstücken zu einer reduzierten Marktgängigkeit und damit zu entsprechenden Wertabschlägen führen.

Die stabile, eigennutzergeprägte Marktsituation in bildet einen tragfähigen Rahmen für die Wertermittlung,

rechtfertigt jedoch aufgrund der objektspezifischen Einschränkungen des Bewertungsgrundstücks keine Gleichstellung mit marktüblichen Baugrundstücken im Innenbereich

### 3.6 Demographie- Faktor

#### Demographie- Faktor

Die demographische Entwicklung in Waging ist durch eine stabile bis leicht rückläufige Bevölkerungszahl sowie eine zunehmende Alterung der Bevölkerung geprägt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist überwiegend eigennutzerorientiert und auf einen begrenzten Käufer- und Mieterkreis beschränkt. Wachstumsimpulse durch nennenswerten Zuzug jüngerer Haushalte bestehen nicht. Der Immobilienmarkt weist daher eine geringe Dynamik und eingeschränkte Marktliquidität auf. Aus demografischer Sicht ergeben sich keine wertsteigernden Effekte; vielmehr ist von einer wertstabilisierenden bis leicht wertdämpfenden Wirkung auszugehen.

Zur Abbildung dieser demographischen Rahmenbedingungen wird ein Demographiefaktor von 0,98 angesetzt. Der Faktor berücksichtigt die fehlenden Wachstumsimpulse und die altersbedingte Nachfragestruktur, ohne die grundsätzlich stabile Marktsituation übermäßig zu belasten.

### 3.7 Wirtschaftsdaten

#### Waging / Lkr. Traunstein:

#### **Waging a. See 2023**

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Industrie                        | 75    |
| Einzelhandel                     | 116   |
| Großhandel                       | 57    |
| Gastgewerbe                      | 48    |
| Verkehr und Logistik             | 10    |
| Dienstleistungen für Unternehmen | 114   |
| Dienstleistungen für Personen    | 114   |
|                                  |       |
| Bevölkerung 2024                 | 7.007 |
| Pendlersaldo 2024                | - 982 |
| Beschäftigung 2024               | 2.161 |

#### **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      | 350 |
|   | Hebesatz der Grundsteuer B | 350 |
| (Meldung aus dem IHK Standortportal Bayern) |                            |     |

### 3.9 Gestalt und Form

Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer ländlich geprägten Streu-/Außenbereichslage am Hang. Die Umgebung ist durch offene Wiesen- und Weideflächen, einzelne Hofstellen bzw. Wohngebäude sowie Baum- und Gehölzbestände geprägt. Von der Grundstückslage besteht ein weiter Fernblick in das Tal bzw. in die Landschaft, was die ausgeprägte Hanglage visuell unterstreicht. Die Flächen im Umfeld werden erkennbar landwirtschaftlich genutzt (u. a. Weidehaltung).

#### Topografie / Gelände

Das Gelände weist eine deutliche bis starke Hangneigung auf. Die Fotodokumentation zeigt, dass die Grundstücksfläche bzw. der unmittelbar angrenzende Nutzbereich vom Fahrweg aus deutlich abfällt. Dadurch ergeben sich:

- ein erhöhter Aufwand für Geländemodellierung (Abtrag/Aufschüttung),
- voraussichtlich erforderliche Stützmaßnahmen (Stützmauern/Abfangungen, Böschungssicherung),
- erschwerte Herstellung von Zuwegung, Stellplätzen und Außenanlagen,
- erhöhte Anforderungen an Baugrubensicherung und Gründung.

Die Hanglage führt zudem dazu, dass nutzbare ebene Teilstufen nur eingeschränkt vorhanden sind bzw. erst durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden können.

#### Erschließung / Zufahrtssituation (verkehrlich)

Die Zufahrt erfolgt über einen schmalen, befestigten Fahrweg ( asphaltiert). Die Zufahrtsfläche wirkt sehr begrenzt in der Breite; Begegnungsverkehr ist praktisch nicht möglich, die Strecke ist faktisch einspurig.

Es sind keine ausreichenden Wende- oder Ausweichflächen erkennbar. Auch Stell- bzw. Rangierflächen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Dies hat insbesondere für eine künftige Bebauung und Bauabwicklung folgende Konsequenzen:

- erschwerte Befahrbarkeit für Baufahrzeuge/Lkw,
- erhöhter logistischer Aufwand (Anlieferung, Kran-/Betonfahrzeuge),
- ggf. temporäre Organisation (Einweiser, Rückwärtsfahrten, Zwischenlager),
- erschwerte Anlage von regelkonformen Stellplätzen und Wendemöglichkeiten.

### Aktueller Nutzungs- und Bestandszustand / Rückbau

Auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer Grundstücksnähe sind Restbestände einer ehemaligen (Pferde-)Nutzung erkennbar (Weidezäune, Einfriedungen/Abtrennungen, landwirtschaftliche Kleinteile).

Weiterhin sind auf dem Grundstück Rückbaumaterial (Holzbau-teile/Träger) am Rand des Fahrwegs gelagert. Außerdem be-steht eine teilweise abgedeckte bauliche Restsubstanz (mit Plane), die den Eindruck eines bereits begonnenen Rückbaus bestätigt. Der Zustand wirkt provisorisch; eine wirtschaftliche Nutzung des vorhandenen Restbestands ist nicht ersichtlich.

### Vegetation / Außenanlagen

Der unmittelbare Grundstücksbereich weist mehrere größere Laubbäume sowie dichtere Gehölz-/Strauchbestände auf. Diese Vegetationsstruktur wirkt teilweise randlich und hangbegleitend. Das kann wertrelevant sein, weil:

- bei Bebauung ggf. Rodungs-/Pflegearbeiten notwendig wer-den,
- Wurzelraum und Böschung/Standfestigkeit zu berücksichtigen sind,
- die Verschattung und die Nutzbarkeit der Hangbereiche beein-flusst werden.

Die Außenanlagen erscheinen insgesamt einfach (Wiesen-/Wei-decharakter, keine befestigten Hof- oder Stellplatzflächen in nen-nenswertem Umfang).

## 3.10 Lageskizze

Lageskizze (unmaßstäblich):

### 3.11 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Anliegerstraße  |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege vorhanden, nicht ausreichend Stell- und Wendeflächen vorhanden  |
| 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: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von einer wertbeeinflussende Eintragung.  |
| 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.<br><br>An dem Standort des zu bewertenden Objekts besteht eine erhöhte Gefährdung durch Naturrisiken wie Sturm und Hagel. Die versicherungstechnischen Kosten liegen unterhalb des Rundungsbereichs und können bei der Bewertung vernachlässigt werden. |
|---------------|---|

### 3.14 Gebäudeenergiegesetz

Gebäudeenergiegesetz

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, finden die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Bewertungstichtag keine Anwendung. Energetische Anforderungen sind erst im Rahmen einer späteren Bebauung zu berücksichtigen und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 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.

### 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

Außerbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Außerbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

### 3.19 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Planungsrechtlicher Status:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil \_\_\_\_\_ und befindet sich planungsrechtlich im Außerbereich gemäß § 35 BauGB. Für diesen Bereich wurde von \_\_\_\_\_ eine Außerbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1.000 festgelegt und umfasst den bebauten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Außerbereichssatzung wurde durch den Bauausschuss des \_\_\_\_\_ beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Maßgeblich ist die Fassung vom \_\_\_\_\_.

#### Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Außerbereichssatzung ist es, für den bereits bebauten Außerbereich von \_\_\_\_\_ eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu sollen insbesondere:

- Umbauten,
- Nutzungsänderungen,
- sowie die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im Bestand planungsrechtlich erleichtert werden.

Der \_\_\_\_\_ ist dabei als bebauter Außerbereich einzurichten, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden ist.

## **Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Zulässig sind insbesondere:

- Wohngebäude,
- sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die der Wohnnutzung nicht wesentlich störend gegenüberstehen.

Im Rahmen der Satzung kann Vorhaben zu Wohnzwecken nicht entgegen gehalten werden, dass:

- sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans (z. B. „Fläche für die Landwirtschaft“) widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Die Anwendung der Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

## **Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Außenbereichssatzung stellt insoweit keine Änderung des Flächennutzungsplans dar, sondern dient als instrumentelle Ergänzung, um im bereits bebauten Außenbereich Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

## **Erschließung und technische Rahmenbedingungen**

Die Satzung trifft keine abschließenden Festsetzungen zur Erschließung.

In der Begründung wird jedoch klargestellt, dass:

- das Schmutzwasser dem gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen ist,
- sich im Bereich der Baugrenzen vorhandene Hauptkanäle auf Kosten des Bauwerbers zu verlegen sind,
- Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist,
- die konkrete technische Ausführung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

## **Immissions- und Nutzungshinweise**

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen Flächen ausgehende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen) sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Zudem befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2104, weshalb immissionsschutzrechtliche Belege im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen sind.

Durch die Außenbereichssatzung wird für den kein Bauland im Sinne eines Bebauungsplans geschaffen, jedoch wird die Wohnnutzung im bebauten Außenbereich planungsrechtlich begünstigt und erleichtert.

Das Grundstück verbleibt rechtlich im Außenbereich, weist jedoch aufgrund der Satzung, der bestehenden Bebauung und der planerischen Zielsetzung der Gemeinde eine deutlich erhöhte bauliche Nutzbarkeit gegenüber sonstigem Außenbereich auf.

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.

### **3.20 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.

### **3.21 Verwertbarkeit**

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist als eingeschränkt einzustufen. Aufgrund der Außenbereichslage, der fehlenden gesicherten Erschließung sowie der derzeit nicht dinglich gesicherten Zufahrt richtet sich die Nachfrage nicht an den allgemeinen Grundstücksmarkt, sondern an einen deutlich begrenzten Käuferkreis.

Insbesondere ist davon auszugehen, dass das Grundstück überwiegend für Personen mit bestehender räumlicher, rechtlicher oder persönlicher Bindung an den Standort in Betracht kommt. Für externe Marktteilnehmer ohne Bezug zu den angrenzenden Grundstücken oder zur bestehenden Nutzung stellt das Grundstück aufgrund der genannten Rahmenbedingungen regelmäßig keine marktgängige Erwerbsalternative dar.

Ein offener, wettbewerblicher Käufermarkt ist daher nicht gegeben. Die Verwertbarkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf einen kleinen, lokal bzw. eigentumsnah gebundenen Interessenkreis. Dies führt zu einer eingeschränkten Marktgeschäftigkeit und wirkt sich wertmindernd auf den erzielbaren Bodenwert aus.

### **3.22 Luftbild**

(Quelle: BayernAtlas)

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Nebengebäude

Pferdestall als Bauruine

### 4.2 Außenanlagen

Insgesamt handelt es sich um ein ländlich geprägtes Hanggrundstück mit eingeschränkter verkehrlicher Erschließung (schmale, faktisch einspurige Zufahrt ohne ausreichende Wende-/Stellflächen) und einem zum Besichtigungszeitpunkt bereits begonnenen Rückbau ehemaliger Nebenanlagen. Die topografischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lassen eine künftige Bebauung grundsätzlich möglich erscheinen, jedoch nur unter erhöhtem baulichem, logistischem und kostenrelevantem Aufwand.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Baugrundstück mit Außenbereichssatzung genutzte Grundstück Wertermittlungstichtag 01.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Band | Blatt     | Ifd. Nr. |
|-----------|------|-----------|----------|
|           |      |           |          |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche   |
|           |      |           |          |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswert

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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

#### 5.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer

ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

## 5.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

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

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß

der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

Das zu bewertende Grundstück mit einer Fläche von 542 m<sup>2</sup> liegt  
Landkreis Traunstein.

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für diese Lage sind keine amtlichen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Das Grundstück soll künftig zu Wohnzwecken bebaut werden. Im räumlichen Umfeld befinden sich sowohl Wohngebäude als auch eine landwirtschaftliche Hofstelle, wodurch eine bauliche Prägung zwischen Wohnnutzung und gemischter Nutzung gegeben ist. Eine Gleichstellung mit voll erschlossenen Wohnbauflächen im Innenbereich ist jedoch nicht möglich.

### Heranziehung vergleichbarer Bodenrichtwerte

Mangels eigener Richtwerte wurden die Bodenrichtwerte **vergleichbarer Gemeinden und Nutzungsarten** herangezogen.

### Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich zum 01.01.2024

| Ort | Nutzungsart         | Bodenrichtwert             |
|-----|---------------------|----------------------------|
|     | Wohnbaufläche       | <b>320 €/m<sup>2</sup></b> |
|     | Wohnbaufläche       | <b>470 €/m<sup>2</sup></b> |
|     | Gemischte Baufläche | <b>370 €/m<sup>2</sup></b> |
|     | Gemischte Baufläche | <b>290 €/m<sup>2</sup></b> |

### Würdigung / Bodenrichtwerte:

- Der Richtwert für Wohnbauflächen in (470 €/m<sup>2</sup>) bezieht sich auf voll erschlossene Innenbereichslagen und ist für das Bewertungsgrundstück nicht übertragbar.
- Die Richtwerte für gemischte Bauflächen (290-370 €/m<sup>2</sup>) bilden aufgrund der Nähe zu einer Hofstelle sowie der Außenbereichslage einen realistischeren Vergleichsmaßstab.
- Der Wohnbauflächenrichtwert in Otting (320 €/m<sup>2</sup>) stellt eine untere Orientierung dar.

### Analyse aktueller Marktangebote

Zur Einschätzung des aktuellen Marktumfeldes wurden Angebotspreise für Einfamilienhausgrundstücke in Waging am See ausgewertet. Diese stellen keine Kaufpreise, sondern Marktindikatoren dar.

| Datum      | Ort | Typ | Fläche  | Angebotspreis     |                 |
|------------|-----|-----|---------|-------------------|-----------------|
| 30.06.2025 |     | EFH | 650,0   | 249.000,00 €      | 383,08 €        |
| 30.06.2022 |     | EFH | 327,0   | 115.000,00 €      | 351,68 €        |
| 18.06.2024 |     | EFH | 600,0   | 420.000,00 €      | 700,00 €        |
| 01.09.2022 |     | EFH | 506,0   | 270.000,00 €      | 533,60 €        |
| 17.07.2020 |     | EFH | 1.780,0 | 820.000,00 €      | 460,67 €        |
| 14.07.2020 |     | EFH | 678,0   | 420.000,00 €      | 619,47 €        |
| 30.06.2025 |     | EFH | 900,0   | 490.000,00 €      | 544,44 €        |
| 02.05.2025 |     | EFH | 780,0   | 590.000,00 €      | 756,41 €        |
| 23.04.2025 |     | EFH | 938,0   | 690.000,00 €      | 735,61 €        |
| 10.10.2024 |     | EFH | 890,0   | 650.000,00 €      | 730,34 €        |
| 17.04.2020 |     | EFH | 2.100,0 | 880.000,00 €      | 419,05 €        |
| 02.03.2022 |     | EFH | 620,0   | 490.000,00 €      | 790,32 €        |
| 29.05.2023 |     | EFH | 990,0   | 385.000,00 €      | 388,89 €        |
|            |     |     |         | <b>Mittelwert</b> | <b>570,27 €</b> |

## **Würdigung / Angebotswerte:**

Die Angebotswerte beziehen sich überwiegend auf voll erschlossene Baugrundstücke im Innenbereich mit gesicherter Zufahrt, regelmäßiger Zuschnitt und ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.

Sie sind daher nicht direkt auf das Bewertungsgrundstück übertragbar, verdeutlichen jedoch das hohe Markt-niveau der Region.

## **Ableitung eines fiktiven Bodenrichtwertes**

Unter Berücksichtigung:

- der Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB
- der geplanten Wohnnutzung
- der prägenden Hofstelle im Umfeld
- der fehlenden leitungsgebundenen Erschließung
- die Steilhanglage
- der ungünstigen Grundstücksform
- der fehlenden gesicherten Zufahrt

wird das Grundstück wertmäßig zwischen Wohnbaufläche und gemischter Baufläche eingeordnet.

## **Herleitung:**

Untere Orientierung:

- Gemischte Baufläche                           **290 €/m<sup>2</sup>**

Obere Orientierung:

- Gemischte Baufläche                           **: 370 €/m<sup>2</sup>**
- Wohnbaufläche Otting: **320 €/m<sup>2</sup>**

## **Angemessener Bewertungsansatz:**

- Fiktiver Bodenrichtwert: 340 €/m<sup>2</sup>
- Stichtag: 01.01.2024

## **Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Bewertungsgrundstück aufgrund seiner Lage im Außenbe-reich kein amtlicher Bodenrichtwert vorliegt. Die Herleitung des Bodenwertes erfolgte daher unter Berücksich-tigung der Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden und Nutzungsarten, der konkreten Lage- und Nut-zungsverhältnisse sowie der bestehenden baulichen und erschließungstechnischen Einschränkungen.

Unter Würdigung der geplanten Wohnnutzung, der prägenden Hofstelle im räumlichen Zusammenhang, der fehlenden leitungsgebundenen Erschließung, der ungünstigen Grundstücksform sowie der nicht gesicherten Erschließung wird ein fiktiver Bodenrichtwert von **340 €/m<sup>2</sup>** als sachgerecht, marktangemessen und für den Bewertungsstichtag geeignet angesehen.

## **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der Referenzwert als fiktives Vergleichsgrundstück beträgt (mittlere Lage) **340,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Entwicklungsstufe           | = baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung   | = MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei            |
| Grundstücksfläche (f)       | = keine Angabe    |

## **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = 01.02.2026              |
| Entwicklungsstufe           | = Außenbereichsgrundstück |
| Art der baulichen Nutzung   | = MD (Dorfgebiet)         |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei                    |
| Grundstücksfläche (f)       | = 2                       |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

| <b>I. Umrechnung des Referenzwertes auf den beitragsfreien Zustand</b>     |                                 | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Referenzwert</b>                        | = frei                          |             |
| <b>beitragsfreier Referenzwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>340,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 01.02.2026           | × 1,120          | E1          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                 |                                 |         |    |
|--|-----------------|---------------------------------|---------|----|
| Lage   | mittlere Lage   | mittlere Lage                   | × 1,000 |    |
| Art der baulichen Nutzung  | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet)                 | × 1,000 |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                 | = 380,80 €/m <sup>2</sup>       |         |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe    |                                 | × 1,000 |    |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land  | Außenbereich                    | × 0,900 | E2 |
| Formmangel   | lageüblich      | unregelmäßig                    | × 0,930 | E3 |
| Hanglage   |                 |                                 | × 0,900 | E4 |
| Erschließung   |                 |                                 | × 0,940 | E5 |
| Erschließung   |                 |                                 | × 0,900 | E6 |
| Leitungsbestand  |                 |                                 | × 0,880 | E7 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                 | = <b>213,56 €/m<sup>2</sup></b> |         |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = 213,56 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Fläche  | ×   |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = 115.749,52 €<br><u>rd. 116.000,00 €</u> |             |

D

er **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 insgesamt **116.000,00 €**.

## 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  |
|--------------------------------|------------|--------|
| <b>Wertermittlungsstichtag</b> | 01.02.2026 | 292,20 |
| <b>BRW-Stichtag</b>            | 01.01.2024 | 261,60 |

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,12**

### E2 - geringerer Entwicklungsstufe / planungsrechtlicher Unsicherheit

Der hergeleitete Bodenrichtwert orientiert sich an Bodenrichtwerten und Marktindikatoren für Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen, die überwiegend planungsrechtlich gesichert im Innenbereich liegen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich demgegenüber weiterhin im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bauliche Nutzung ist lediglich aufgrund einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begünstigt und unterliegt weiterhin einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der gegenüber vollwertigem Wohnbauland geringeren planungsrechtlichen Entwicklungsstufe sowie der damit verbundenen Genehmigungs- und Realisierungsunsicherheit wird ein Abschlag von 10 % auf den hergeleiteten Bodenrichtwert als sachgerecht und marktgerecht angesehen.

### **E3 - Formmangel**

Das Bewertungsgrundstück weist einen deutlich unregelmäßigen und ungünstigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nicht orthogonal, sondern sind mehrfach geknickt und bilden eine polygonale, teils spitzwinklige Grundstücksform.

Die nutzbare Grundstücksfläche verjüngt sich in Teilbereichen, wodurch zusammenhängende, rechteckige Bauflächen nur eingeschränkt vorhanden sind. Die vorhandene Bebauung sowie das festgelegte Baufenster können aufgrund des Zuschnitts nicht frei innerhalb der Grundstücksfläche angeordnet werden.

Der unregelmäßige Grundstückszuschnitt führt zu einer eingeschränkten Bebaubarkeit. Insbesondere die Lage und Ausrichtung eines Wohngebäudes wird durch die verwinkelte Grundstücksform sowie durch die seitlichen Grenzverläufe erschwert.

Im Vergleich zu regelmäßig geschnittenen, annähernd rechteckigen Baugrundstücken ergeben sich planerische Nachteile, ein erhöhter Abstimmungsaufwand im Genehmigungsverfahren sowie Einschränkungen hinsichtlich Gebäudeform, Grundrissgestaltung und wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Unregelmäßig geschnittene Grundstücke sind am Grundstücksmarkt regelmäßig nur mit Preisabschlägen veräußerbar, da sie gegenüber regelmäßig geschnittenen Vergleichsgrundstücken eine geringere Marktähnlichkeit und eingeschränkte Nutzbarkeit aufweisen.

Aufgrund des deutlich unregelmäßigen und verwinkelten Grundstückszuschnitts sowie der hierdurch eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit wird ein Abschlag von 7 % auf den Bodenwert als sachgerecht und marktgerecht berücksichtigt.

### **E4 - Abschlag wegen extremer Hanglage und eingeschränkter Erschließungsstraße**

Das Bewertungsgrundstück weist eine ausgeprägte Hanglage auf. Die topographischen Verhältnisse führen zu einem deutlich erhöhten Aufwand bei der baulichen Realisierung, insbesondere hinsichtlich Gründung, Geländeabtrag, Stützkonstruktionen sowie der Herstellung von Zufahrt und Außenanlagen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ab der Staatsstraße über eine sehr schmale Erschließungsstraße, die faktisch nur einspurig befahrbar ist. Ausweich- oder Wendemöglichkeiten sind nicht vorhanden, ebenso bestehen nur eingeschränkte Stell- und Rangierflächen.

Die Kombination aus ausgeprägter Hanglage und eingeschränkter Erschließungsstraße stellt einen erheblichen wertmindernden Umstand dar. Während der Bauphase ist mit erschwerten Anlieferungsbedingungen, eingeschränkter Befahrbarkeit für Baufahrzeuge sowie erhöhtem logistischem Aufwand zu rechnen.

Darüber hinaus entstehen zusätzliche Kosten für Baugrubensicherung, Geländemodellierung sowie gegebenenfalls temporäre Verkehrsregelungen oder Bauhilfsmaßnahmen. Diese Umstände wirken sich sowohl auf die Wirtschaftlichkeit als auch auf die Marktähnlichkeit des Grundstücks negativ aus.

Der nachfolgende Abschlag berücksichtigt ausschließlich die topographisch bedingten Mehrkosten sowie die eingeschränkte Erschließungsstraße. Aspekte der fehlenden dinglichen Sicherung, der fehlenden leitungsgebundenen Erschließung sowie der Umlegung von Abwasserleitungen werden hiervon nicht erfasst und gesondert berücksichtigt.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Grundstücks sowie der sehr eingeschränkten Erschließungssituation über eine schmale, nur einspurig befahrbare Zufahrtsstraße ohne ausreichende Stell- und Wendemöglichkeiten wird ein Abschlag von **10 %** auf den Bodenwert als sachgerecht und marktgerecht angesetzt.

### **E5 - rechtlichen Erschließungssituation (dingliche Sicherung)**

Das Bewertungsgrundstück verfügt zum Bewertungstichtag über keine im Grundbuch eingetragene dingliche Sicherung einer Zufahrt. Ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist bislang nicht grundbuchlich gesichert.

Die tatsächliche Erreichbarkeit erfolgt derzeit lediglich faktisch über benachbarte Grundstücke.

Das Fehlen einer dinglich gesicherten Zufahrt stellt einen erheblichen wertmindernden Umstand dar. Ohne grundbuchliche Sicherung besteht keine dauerhaft gesicherte rechtliche Erschließung im Sinne des Bau- und Grundstücksverkehrs.

Grundstücke ohne gesicherte Zufahrt sind am Grundstücksmarkt nur eingeschränkt verkehrsfähig, da die Nutzbarkeit, Beleihbarkeit sowie Veräußerbarkeit wesentlich beeinträchtigt sind.

#### **familiäre Situation**

Unabhängig davon, dass innerhalb der Familie beabsichtigt ist, ein Geh- und Fahrtrecht zu regeln, ist zum Bewertungsstichtag ausschließlich der rechtlich gesicherte Zustand maßgeblich. Künftige privatrechtliche Vereinbarungen oder familieninterne Regelungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der nachfolgende Abschlag berücksichtigt ausschließlich die fehlende dingliche Sicherung der Zufahrt. Aspekte der leitungsgebundenen Erschließung sowie sonstige technische oder bauliche Einschränkungen werden gesondert bewertet.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag fehlenden dinglichen Sicherung der Zufahrt (Geh- und Fahrtrecht) im Grundbuch wird ein Abschlag von **6 %** auf den Bodenwert als sachgerecht und marktgerecht berücksichtigt.

#### **E6 - fehlende Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag nicht leitungsgebunden erschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sowie an das gemeindliche Abwassernetz besteht nicht.

Die erforderlichen Hausanschlüsse sind vollständig neu herzustellen. Darüber hinaus befinden sich bestehende unterirdische Abwasserleitungen innerhalb des Grundstücksbereichs, die im Zuge einer Bebauung umgelegt werden müssen.

Die fehlende leitungsgebundene Erschließung stellt einen erheblichen wertmindernden Umstand dar. Im Vergleich zu erschlossenen Baugrundstücken entstehen dem künftigen Eigentümer zusätzliche Kosten, zeitliche Verzögerungen sowie ein erhöhtes Planungs- und Realisierungsrisiko.

Grundstücke ohne Wasser- und Kanalanschluss sind am Grundstücksmarkt regelmäßig nur mit Abschlügen gegenüber erschlossenen Vergleichsgrundstücken veräußerbar.

Der nachfolgende Abschlag berücksichtigt ausschließlich die fehlende leitungsgebundene Erschließung. Weitere wertmindernde Umstände, insbesondere die erforderliche Umlegung bestehender Abwasserleitungen, werden gesondert berücksichtigt.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag fehlenden leitungsgebundenen Erschließung (Wasser- und Abwasseranschluss) wird ein Abschlag von **10 %** auf den Bodenwert als sachgerecht und marktgerecht berücksichtigt.

#### **E7 - Konfliktlage des bestehenden Leistungsbestands**

Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das geplante Baufenster verlaufen unterirdische Abwasserleitungen. Aus dem Leitungsplan der Gemeindewerke ergibt sich, dass eine Abwasserleitung von der in sehr geringem Abstand am Baufenster liegt bzw. den nutzbaren Bereich randlich beeinträchtigt. Darüber hinaus verläuft eine Hauptabwasserleitung quer durch das geplante Baufenster, sodass eine Bebauung in der vorgesehenen Lage ohne Leitungsverlegung nicht möglich ist.“

Für Abwasserleitungen sind Schutzstreifen einzuhalten; die Außenbereichssatzung weist einen beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2,0 m aus. Dadurch reduziert sich die baulich nutzbare Fläche zusätzlich bzw. werden Baukörperlage und Gründung eingeschränkt.“

Die Lage der Abwasserleitungen stellt ein erhebliches Bauhindernis dar. Ohne Umverlegung kann das geplante Baufenster nicht bzw. nur stark eingeschränkt ausgenutzt werden. Die erforderliche Leitungsverlegung verursacht nicht nur zusätzliche (Sonder-)Kosten, sondern führt zu zeitlichen Verzögerungen und erhöhtem Genehmigungs- und Abstimmungsaufwand (insbesondere mit den Gemeindewerken). Zusätzlich verbleibt ein technisches und wirtschaftliches Realisierungsrisiko hinsichtlich Trassenführung, Tiefenlage, Anschlussmöglichkeiten sowie Bauausführung im Bestand.

Der nachfolgende Abschlag berücksichtigt ausschließlich die zusätzlich erforderliche Umlegung bestehender Abwasserleitungen (Bauhindernis/Sondermaßnahme). Die allgemeine fehlende leitungsgebundene Erschließung (Wasser/Kanalanschluss) wurde separat bewertet.

Aufgrund der im Leitungsplan nachgewiesenen Lage von Abwasserleitungen innerhalb bzw. unmittelbar im Einflussbereich des geplanten Baufensters und der daraus zwingend resultierenden Erforderlichkeit einer Umlegung (einschließlich einzuhaltender Schutzstreifen) wird ein Abschlag von **12 %** auf den Bodenwert als sachgerecht und marktgerecht angesetzt.

### Zusammenfassung

Die wertmindernden Umstände werden im vorliegenden Gutachten sukzessive (kaskadierend) berücksichtigt. Damit wird abgebildet, dass sich die einzelnen Risiken und Nutzungseinschränkungen stufenweise auf den jeweils bereits geminderten Wert auswirken. Die Abschläge betreffen unterschiedliche Wertdimensionen (planungsrechtliche Entwicklungsstufe, leitungsgebundene Erschließung, Grundstückszuschnitt, technische Bauhindernisse durch Leitungsverlegung sowie rechtliche Erschließung durch fehlende dingliche Sicherung) und sind inhaltlich voneinander abgegrenzt; eine Doppelbewertung erfolgt nicht.

Die angesetzten Abschläge berücksichtigen unterschiedliche, voneinander unabhängige wertmindernde Umstände (planungsrechtliche Entwicklungsstufe, Erschließung, technische Bauhindernisse, Grundstückszuschnitt, rechtliche Sicherung der Zufahrt sowie topographische und verkehrliche Erschwernisse). Eine doppelte Berücksichtigung einzelner Aspekte wurde ausdrücklich vermieden

Der so ermittelte Wert stellt den maßgeblichen Teilwert zum Bewertungstichtag 01.02.2026 im Sinne der steuerlichen Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen dar.

## 6.2 Vergleichswertermittlung

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               | <b>116.000,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 116.000,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>- 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 116.000,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>- 12.000,00 €</b>    |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 104.000,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 105.000,00 €</b> |

## 6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          | -12.000,00 €            |
| • Abbruch Pferdestall                           | -12.000,00 €            |
| Summe   | -12.000,00 €            |

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

### **Abbruch Pferdestall**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zum Bewertungsstichtag noch ein Teil eines ehemaligen Pferdestalls. Die bauliche Anlage weist eine Grundfläche von ca. 5,0 m × 6,0 m auf und ist als Bauruine zu bezeichnen. Das Dach wurde bereits vollständig entfernt; erhalten sind lediglich Teile der Grundmauern aus Ziegel- und Holzkonstruktionen.

Im Inneren des ehemaligen Stallbereichs sowie teilweise vor dem Gebäude befindet sich Betonpflaster. Eine wirtschaftliche Nutzung der baulichen Reste ist nicht mehr gegeben. Der vorhandene Gebäudebestand stellt vielmehr ein Bauhindernis dar, das vor einer künftigen Bebauung vollständig zu beseitigen ist.

Die für den vollständigen Abbruch der baulichen Reste einschließlich der Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials sowie des Betonpflasters erforderlichen Kosten werden überschlägig auf **ca. 12.000 €** geschätzt. Diese Kosten werden als sonstiger wertmindernder Umstand bei der Wertermittlung in Abzug gebracht.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden nicht im Rahmen der Bodenwertableitung berücksichtigt, sondern gesondert als wertmindernder Abzug (boG) vom ermittelten Bodenwert in Ansatz gebracht.

## **7 Verkehrswert**

### **Vergleichswert**

#### **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer 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 unmittelbar auf den am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen basiert. Bei bebauten Grundstücken scheitert dessen Anwendung jedoch regelmäßig an einer fehlenden Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte. Unterschiedliche 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 Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks – ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse – 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 Bewertungsstichtag in einem funktionierenden Markt zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktszeitraum 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 Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **104.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Baugrundstück mit Außenbereichssatzung genutzte Grundstück

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 mit rd.

**105.000 €**

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

## 8 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 06.02.2026

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



## 9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bayerische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

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

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 9.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 10 Zertifikat gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



# ZERTIFIKAT

Die DIAZert – Zertifizierungsstelle  
der DIA Consulting AG bescheinigt

**Herrn Gerhard Hofer**

geboren am 12.03.1966

den Nachweis der Kompetenz als

**Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)**

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

Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für  
Immobilienbewertung

Programmversion 6.0  
Revisionsstand: 5.0

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

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

Freiburg, 24.07.2025

A handwritten signature in blue ink that appears to read "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