

SACHWERTFAKTOREN FÜR EFH/ZFH ZUM 01.01.2026



Gutachterausschuss

Beschluss vom 15.10.2026

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt daraus sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch.

Sachwertfaktoren zum 01.01.2026

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, Auswertungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025,
Stichtag gem. §12 Abs. 1 ImmoWertV: 01.01.2026

Stichprobenbeschreibung:

Anzahl: 266 Daten					
	Mittelwert	Median	Min	Max	Standardabweichung
Baujahr	1982	1986	1959	2025	17
Bodenrichtwert [€/m²]	571	550	220	1400	213
Grundstücksfläche [m²]	665	674	137	1200	261
Restnutzungsdauer in Jahren	41	37	15	80	17
Standardstufe	2,66	2,51	1,1	4,6	0,73
Wohnfläche [m²]	155	150	70	260	37

Bei der Beurteilung des Modells muss vor allem in den Randbereichen der vorstehenden Parameter mit Unsicherheiten gerechnet werden. Bei Werten, die außerhalb der angegebenen Spannen der Parameter (s. Stichprobenbeschreibung) liegen, wird eine Anwendung des Modells nicht empfohlen (Extrapolation).

Der vorläufig objektspezifische SWF wird als logarithmische Funktion bezogen auf die Grundstücksfläche dargestellt.

Mögliche, einzugebende Grundstücksfläche: 137 m² - 1200 m².

Die wenigen vorhandenen Daten mit Grundstücksflächen größer als 1200 m² deuten darauf hin, dass die Sachwertfaktoren dieser Daten nicht erheblich von dem Sachwertfaktor abweichen, welcher für eine Grundstücksfläche von 1200 m² ermittelt wird.



1. Möglichkeit: Erwerb des Rechentools zur Berechnung eines flächenabhängigen Sachwertfaktors als Excel-Vorlage im .xlsx-Format

Eine eigene, gültige Excel-Lizenz wird benötigt, um diesen Rechner zu nutzen!

Beantragung per E-Mail an gutachterausschuss@traunstein.bayern unter Angabe einer Rechnungsadresse und ggf. Geburtsdatum bei Privatpersonen.

Gebühr Rechentool als Excel-Vorlage inkl. Erläuterungen/Modellbeschreibung: 140,- €

2. Möglichkeit: Einzelauskunft unter Angabe der Grundstücksfläche.
Bitte lassen Sie uns unten angefügten Antrag ausgefüllt (gerne per E-Mail) zukommen.

Gebühr Einzelauskunft inkl. Erläuterungen/Modellbeschreibung: 35,- €

Hinweise zur Anwendung bei Erbschafts- und Schenkungssteuerfällen gem. Bewertungsgesetz (BewG):

Über die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 191 BewG für die steuerlichen Bewertung von bebauten Grundstücken entscheidet das Finanzamt Traunstein.

Nach Mitteilung des Finanzamtes Traunstein werden bei Steuerfällen, bei denen das Bewertungsgesetz anzuwenden ist, für die Stichtage 01.01.2024 (mit Anpassungsfaktoren zum 01.01.2025) und 01.01.2026 die jeweils zeitlich zutreffenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in geeigneten Fällen angewandt.

Zur Anwendbarkeit bei abweichender Grundstücksgröße wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Traunstein.

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern



Postanschrift: Papst-Benedikt-XVI.-Platz | 83278 Traunstein | Telefon: +49 861 58-0 | www.traunstein.bayern

Bankverbindung: Empfänger: Landkreis Traunstein | IBAN: DE96 7105 2050 0000 0000 18 | BIC: BYLADEM1TST | Bank: Kreissparkasse Traunstein

Öffnungszeiten: Mo bis Do: von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr | Fr: von 08:00 bis 12:00 Uhr

Informationen zur Datenverarbeitung und den diesbezüglichen Rechten finden Sie unter www.traunstein.com/datenschutz.

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
am Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein



Gutachterausschuss

ANTRAG AUF EINZELAUSKUNFT SACHWERTFAKTOR FÜR EFH/ZFH ZUM 01.01.2026

Antragsteller/Rechnungsadresse

Name	Vorname	
ggf. Firma	bei Privatpersonen: Geburtsdatum	
Straße, Hausnr.	PLZ	Ort
Telefon/Mobil	E-Mail	

Hiermit beantrage ich eine Einzelauskunft für einen flächenbezogenen Sachwertfaktor für EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2026 für folgende Grundstücksfläche:

_____ m² (zwingend zwischen 137 m² und 1200 m²).

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Angaben werden ohne weitere Prüfung übernommen.

Die Gebühr beträgt je übermitteltem flächenabhängigen Sachwertfaktor 35,- €.

Die o.g. Informationen habe ich zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift



Postanschrift: Papst-Benedikt-XVI.-Platz | 83278 Traunstein | Telefon: +49 861 58-0 | www.traunstein.bayern
Bankverbindung: Empfänger: Landkreis Traunstein | IBAN: DE96 7105 2050 0000 0000 18 | BIC: BYLADEM1TST | Bank: Kreissparkasse Traunstein
Öffnungszeiten: Mo bis Do: von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr | Fr: von 08:00 bis 12:00 Uhr
Informationen zur Datenverarbeitung und den diesbezüglichen Rechten finden Sie unter www.traunstein.com/datenschutz.