

VERGLEICHSAKTOR-RECHNER FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER 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.

Vergleichsfaktor-Rechner für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 01.01.2026

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

Stichprobenbeschreibung:

Anzahl: 285 Daten					
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Baujahr	1977	1977	1925	2025	22
Bodenrichtwert	552	500	220	1000	196
Grundstücksfläche	694	679	137	1441	290
Standardstufe	2,57	2,43	1,10	4,15	0,71
Wohnfläche	153	150	70	276	38

Bei der Beurteilung des Modells muss unter Berücksichtigung der oben angegebenen Modellbeschreibung vor allem in den Randbereichen der Parameter (siehe Stichprobenbeschreibung) mit Unsicherheiten gerechnet werden. Bei Werten, die außerhalb der angegebenen Spannen der Parameter liegen, ist das Modell nicht anwendbar.

Die ermittelten Vergleichsfaktoren stellen lediglich eine Methode zur näherungsweisen Bestimmung des Wertes dar. Die Berechnung erfolgt rein nach statistischen Methoden und gilt für den gesamten Landkreis. Aus diesem Grund kann das Ergebnis nur ein grober Näherungswert sein.

Die bereitgestellten Berechnungsergebnisse können kein Verkehrswertgutachten ersetzen.

Folgende Parameter werden für die Berechnung benötigt:

- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Gebäudestellung (freistehend oder nicht freistehend)
- Grundstücksfläche
- Standardstufe
- Wohnfläche



In Einzelfällen kann es vorkommen, dass bei bestimmten Parameterkombinationen (v. a. in den Randbereichen der Stichprobe eines oder mehrerer Parameter) kein statistisch tragfähiger Wert herauskommt. In Fällen, in welchen der berechnete Wert geringer ist als der reine Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche), wird kein Vergleichsfaktor ausgegeben.

1. Möglichkeit: Erwerb des Rechentools zur Berechnung Vergleichsfaktoren für EFH/ZFH als Excel-Vorlage im .xlsx-Format
Anhand des Rechentools für (separate Excel-Vorlage im .xlsx-Format) kann der vorläufige objektspezifische Vergleichsfaktor durch Eingabe der objektspezifischen Parameter berechnet werden.

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 benötigten, objektspezifischen Parameter.
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 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 191 BewG für die steuerliche 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 und 01.01.2026 die jeweils zeitlich zutreffenden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in geeigneten Fällen angewandt.

Zur Anwendbarkeit bei abweichenden Parametern 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



ANTRAG AUF EINZELAUSKUNFT VERGLEICHSAKTOR 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 vorläufigen objektspezifischen Vergleichsfaktor für EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2026 für folgende Parameter:

Standardstufe	Wohnfläche in m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Grundstücks- größe in m ²	Baujahr	Gebäudestellung
Bitte Tabelle auf der nächsten Seite ankreuzen					
	zwingend zwischen 70 m ² und 276 m ²	räumlich zutreffender BRW zum 01.01.2024, zwingend zwischen 220,- und 1000,- €/m ²	zwingend zwischen 137 m ² und 1441 m ²	zwingend zwischen 1925 und 2025	freistehend oder nicht freistehend (=DHH, REH, RMH)

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

Die Gebühr beträgt je übermitteltem, vorläufigen objektspezifischen Vergleichsfaktor 35,- €.

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

Ort, Datum

Unterschrift



Angaben zum Ausstattungsstandard des Gebäudes					
	Die Auswahl zweier benachbarter Standardstufen als Zwischenstufe ist ggf. möglich.				
	1 (sehr einfach)	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gehoben)	5 (stark gehoben)
Außenwände	☐ einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980)	☐ Hohlblockstein, Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	☐ Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)	☐ Verblendmauerwerk, mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	☐ aufwändig gestaltete Fassaden mit Dämmung im Passivhausstandard
Dach	☐ einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung	☐ einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995)	☐ bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995), einfache Konstruktion	☐ bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005), anspruchsvolle Konstruktion	☐ hochwertige Eindeckung, Dämmung im Passivhausstandard, aufwändige Konstruktion
Fenster und Außentüren	☐ Einfachverglasung, einfache Holztüren	☐ Zweifachverglasung, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	☐ Zweifachverglasung, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	☐ Dreifachverglasung, hochwertige Türanlage	☐ große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung, Außentür in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	☐ Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich, Türen einfachster Art	☐ massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, einfache Türen, Stahlzargen	☐ massive nicht tragende Innenwände oder gedämmte Ständerwände, schwere Türen, Holzzargen	☐ Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen, gestaltete Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	☐ Aufwändig gestaltete Wandflächen, Vertäfelungen aus Edelh Holz oder Metall, Akustikputz, raumhohe Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	☐ Holzbalkendecken ohne Füllung; einfache Weichholztreppe	☐ Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppen	☐ Beton- oder Holzbalkendecke; Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	☐ Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung; gewendelte Treppe, hochwertige Hartholztreppe	☐ Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	☐ ohne Belag oder Belag einfachster Art	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	☐ Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	☐ Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten; hochwertige Edelh Holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	☐ einfaches Bad mit Installation auf Putz	☐ Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen	☐ Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest	☐ pro Wohneinheit 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC	☐ Mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	☐ Einzelöfen, Nachtspeicheröfen	☐ Zentralheizung, (vor ca.1995)	☐ elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)	☐ elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005), evtl. Fußbodenheizung, Solarkollektoren	☐ Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe-Hybrid-Systeme; aufwändige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	☐ sehr wenige Steckdosen, Sicherungen, Leitungen teilweise auf Putz, sehr einfache Grundrisskonzeption	☐ wenige Steckdosen, Sicherungen, einfache Grundrisskonzeption	☐ ausreichend Steckdosen, Sicherungen, durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption	☐ hochwertige Elektroinstallation, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption	☐ Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem



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.