

VERGLEICHSAKTOR-RECHNER FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN 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 Eigentumswohnungen mit Wohnnutzung zum 01.01.2026

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen mit Wohnnutzung (ohne sog. Seniorenwohnungen und Ferienwohnungen) im Landkreis Traunstein, Auswertungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025, Stichtag gem. §12 Abs. 1 ImmoWertV: 01.01.2026

Stichprobenbeschreibung:

Anzahl: 393 Daten					
	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standard-abweichung
Baujahr	1987	1986	1959	2025	16
Bodenrichtwert [€/m²]	677	650	230	1400	232
Wohnfläche [m²]	71	67	20	185	28

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:

- Ausstattungsstufe
- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Vermietung: vermietet, nicht vermietet
- Lage im Landkreis: Nord, Süd



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 m^2 -Wert geringer ist als der niedrigste berechnete Kaufpreis pro m^2 Wohnfläche (1650,- €/m²) aus der Stichprobe, wird kein Vergleichsfaktor ausgegeben.

1. Möglichkeit: Erwerb des Rechentools zur Berechnung Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 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 Eigentumswohnungen 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 und 01.01.2026 die jeweils zeitlich zutreffenden Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 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



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.

ANTRAG AUF EINZELAUSKUNFT VERGLEICHSAKTOR FÜR ETW 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 Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2026 für folgende Parameter:

Ausstattungsstufe	Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²	Vermietung	Lage im Landkreis	Wohnfläche
einfach mittel gehoben stark gehoben (Tabelle zur Einschätzung s. nächste Seite)	zwingend zwischen 1959 und 2025	räumlich zutreffender BRW zum 01.01.2024, zwingend zwischen 230,- und 1400,- €/m²	vermietet oder nicht vermietet	Nord oder Süd (Einteilung s. nächste Seite)	zwingend zwischen 20 m² und 185 m²

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



Die **Ausstattungsstufe** kann mit folgender Tabelle eingeschätzt werden (Zwischenstufen sind nicht möglich):

Ausstattungsstufe	Beispielhafte Beschreibung
einfach	Fenster: Holz, Einfachverglasung. Sanitär: 1 Bad mit WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, teilw. gefliest. Bodenbeläge: Holzdielen, Linoleum, PVC. Heizung: Einzelöfen, elektr. Speicherheiz., Boiler für Warmwasser. Elektroinstallation: Je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen.
mittel	Fenster: Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung. Sanitär: 1 Bad mit Wanne und/oder Dusche und/oder Gäste WC. Installation unter Putz, gefliest. Bodenbeläge: Teppich, PVC, Fliesen. Heizung: Zentralheizung. Elektroinstallation: Je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen.
gehoben	Fenster: Kunststoff/Aluminium, Rollläden, Isolierverglasung und/oder Sprossenfenster. Sanitär: Großzügiges Bad, Gäste WC, gefliest mit großformatigen Fliesen. Bodenbeläge: Parkett, Fliesen. Heizung: Zentralheizung mit Flachheizkörpern und/oder Fußbodenheizung. Elektroinstallation: Je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen.
stark gehoben	Fenster: Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung. Sanitär: Großzügiges Bad, Gäste WC, gefliest mit großformatigen Fliesen. Bodenbeläge: Parkett, Naturstein. Heizung: Zentralheizung, Fußbodenheizung, Klimaanlage. Elektroinstallation: aufwändige Installation, Sicherheitseinrichtungen.

Die **Lage im Landkreis** wurde in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht Eigentumswohnung vorgenommen und der Landkreis wurde gemeindeweise in die Bereiche Nord und Süd aufgeteilt:

Nord: Altenmarkt, Engelsberg, Fridolfing, Kienberg, Kirchanschöring, Nußdorf, Obing, Palling, Petting, Pittenhart, Schnaitsee, Tacherting, Taching, Tittmoning, Traunreut, Trostberg, Waging, Wonneberg

Süd: Bergen, Chieming, Grabenstätt, Grassau, Inzell, Marquartstein, Reit im Winkl, Ruhpolding, Schleching, Seeon-Seebruck, Siegsdorf, Staudach-Egerndach, Surberg, Traunstein, Übersee, Unterwössen, Vachendorf

