



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K 15 / 26

Berliner Platz
95030 Hof

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
Email: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises
Wunsiedel i.F. und Mitglied des Landkreises Hof

Datum: 17.04.2026
Az.: 20260047

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20260047

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 95131 Schwarzenbach a Wald, Mühlenweg 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.03.2026 ermittelt mit rd.

153.000 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	10
3.2.5.2	Wohnhaus.....	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
4.4.3	Sachwertberechnung	13
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14

4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Mühlenweg 7 95131 Schwarzenbach a Wald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwarzenbach am Wald, Blatt 3001
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenbach am Wald, Flurstück 766/5, Fläche 740 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K 15 / 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 13.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxx
Bewohner:	Leerstehend
Kaminkehrer:	Kai Kanzewitsch Bachwiesenstraße 15 95138 Bad Steben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
--------------------------------	-------------------------------

Wertermittlungsstichtag:	13.03.2026
Qualitätsstichtag:	13.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.04.2026
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen • Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Schwarzenbach am Wald • Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung • Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof • Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Schwarzenbach Wald (ca. 2200 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kronach (ca. 28 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 173 Hof – Kronach (ca. 16 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 Nürnberg – Berlin <u>Bahnhof:</u> Naila (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 25 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 50,9 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 9 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 13 %

-
- 30 bis 45 Jahre: ca. 8 %
 - 45 bis 65 Jahre: ca. 39 %
 - 65 Jahre oder älter: ca. 31 %
- Bevölkerungsentwicklung:
- in den letzten 5 Jahren: ca. -3 %
- (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 740,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das mit Porenbetonfertigteilen errichtete Fertighaus wurde im Jahr 1996 aufgestellt. Es liegt am Ortsrand von Schwarzenbach am Wald in einem überwiegend durch neuere Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnumfeld. Die östliche Grundstücksgrenze ist nicht bebaubar und bildet einen naturnahen Randbereich.

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und befindet sich in einem deutlich unterdurchschnittlichen, sehr schlechten Unterhaltungszustand. Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindruck besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, um eine nachhaltige Nutzung wieder zu ermöglichen. Der bauliche Zustand geht erkennbar über die gewöhnliche altersbedingte Abnutzung hinaus.

Soweit im Rahmen der Besichtigung ohne Bauteilöffnungen erkennbar, ist die Heizungsanlage nicht betriebsbereit. Der im Wohnzimmer vorhandene Kachelofen ist nach den vorliegenden Angaben des Kaminkehrers zu entfernen. Böden, Decken und Wandflächen befinden sich ebenfalls in sanierungsbedürftigem Zustand. Ferner vermittelt die Innenausstattung teilweise den Eindruck nachträglicher Eigenleistungen; eine fachtechnische Prüfung der Ausführung ist jedoch nicht erfolgt. Eine abschließende Beurteilung der handwerklichen Qualität war deshalb nicht möglich.

Die beiden Bäder sind nach dem vorgefundenen Zustand derzeit nicht nutzbar. Im Obergeschoss bestehen Anhaltspunkte für einen früheren Wasserschaden im Bad; hierauf deuten unter anderem freigelegte Bereiche im Umfeld des Badewannenablaufs sowie geöffnete Trockenbauflächen hin. Auch im Kellergeschoss waren Feuchtigkeitsspuren feststellbar. Nach dem äußeren Erscheinungsbild kommt als mögliche Ursache ein Feuchtigkeitseintritt im Bereich der Eingangstreppe mit Durchfeuchtung des angrenzenden Mauerwerks in Betracht. Ein weiterer Feuchtigkeitsschaden zeigt sich im Bereich eines Dachflächenfensters. Die genaue Ursache und das Ausmaß der Schäden konnten im Rahmen der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden.

Es wird deshalb ausdrücklich empfohlen, die Schadensursachen sowie den baulichen und technischen Zustand des Gebäudes durch geeignete Fachunternehmen weitergehend untersuchen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Feuchtigkeitsschäden, Dachanschlüsse, Haustechnik sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund des erkennbar längeren Leerstands können weitere, bei der Besichtigung nicht offen zutage getretene Mängel oder Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden.

Die vorstehenden Feststellungen beruhen ausschließlich auf dem sichtbaren Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine eingehende technische Untersuchung, eine zerstörungsfreie Bauteildiagnostik, eine Öffnung von Bauteilen oder eine Funktionsprüfung sämtlicher Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Ausführungen stellen daher kein Bauschadensgutachten dar, sondern dienen der wertmäßigen Einordnung des erkennbaren Gebäudezustands.

Nachfragesituation Kauf und Miete in Schwarzenbach am Wald:

Schwarzenbach am Wald ist weiterhin als Wohnstandort am Markt präsent. Die Stadt weist auf ihrer Internetseite ausdrücklich Wohn- und Bauangebote sowie Neubaugebiete hin. Auf den gängigen Vermarktungsplattformen sind zudem aktuell zahlreiche Häuser zum Kauf und nur wenige Häuser zur Miete im Gemeindegebiet inseriert. Das spricht für einen vorhandenen, jedoch eher selektiven Wohnimmobilienmarkt. Marktgängig sind vor allem bezugsfähige oder zeitnah nutzbare Einfamilienhäuser in ordentlicher Wohnlage. Bei einem Objekt mit dem hier festgestellten erheblichen Sanierungsstau ist die Nachfrage am Kaufmarkt deutlich eingeschränkt; angesprochen werden regelmäßig nur Käufer mit ausgeprägter Sanierungsbereitschaft. Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist vor Durchführung grundlegender Instandsetzungsmaßnahmen nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Die Heizungsanlage ist nicht betriebsbereit; ein Austausch gem. § 72 GEG ist daher im Rahmen der Sanierung ohnehin erforderlich. Hinsichtlich der Leitungsdämmung gem. § 71 GEG und der Dämmung der obersten Geschossdecke gem. § 47 GEG bestehen aufgrund der nicht erfolgten Haustechnikprüfung keine gesicherten Erkenntnisse; eine abschließende Beurteilung ist einem Fachunternehmen vorbehalten. Etwaige Nachrüstkosten sind im Sanierungskostenansatz (boG) pauschal berücksichtigt

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig;(KG, EG, DG); unterkellert; freistehend
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 120 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen
Putzschäden im Bereich des Erkers vermutlich durch mangelhafte Abdichtung des Balkons

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller 1, Keller 2, Abstellraum, Heizung/Technik

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Diele, WC, Bad, Terrasse

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau;
Fertighaushersteller: „**hebelHAUS**“ GmbH, Alzenau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Hebel-Plansteinmauerwerk
Keller in Hebel-Plansteinmauerwerk

Umfassungswände: Hebel-Plansteinmauerwerk
36,5 cm Hebel-Plansteinmauerwerk lt. Planunterlagen
(geschoss hohen Porenbeton-Wandelementen (Großtafeln), die werksseitig vorgefertigt und auf der Baustelle per Kran versetzt wurden)

Innenwände: tragende Innenwände Hebel-Plansteinmauerwerk;
nichttragende Innenwände Hebel-Plansteinmauerwerk/Ständerwände

Geschossdecken: Porenbeton d = 25 cm, GB 4,4 (KG/EG); Erkerbereich d = 20 cm
GB 4,4 (EG)

Treppen: Kellertreppe:
Beton
Geschosstreppe:
Porenbeton mit Teppichboden

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach
Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)
eine Überprüfung sollte erfolgen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Öl-Zentralheizung in Niedertemperaturtechnik nicht mehr betriebsbereit, in den Wohnräumen tlw. Fußbodenheizung ergänzt durch Heizkörper Kaminofen im Wohnzimmer, nach Angaben des Kaminkehrers nicht mehr nutzbar
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	überwiegend keramische Beläge, im DG tlw. Teppichbodenbelag
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten, Holzverkleidung Bad: Fliesen
Deckenbekleidungen:	Decken überwiegend mit Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Fenster tlw. sanierungsbedürftig
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren
sanitäre Installation:	<u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken Sanitäreanlagen sanierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellermauerwerk und an einem Dachflächenfenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	schlechter baulicher Zustand

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer und ist wegen der nicht funktionsfähigen Heizungsanlage unbeheizt. Es befindet sich in einem deutlich vernachlässigten und abgewohnten Zustand. Für eine nachhaltige Nutzung ist eine umfassende Sanierung erforderlich.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche
Garten komplett ungepflegt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95131 Schwarzenbach a Wald, Mühlenweg 7 zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Schwarzenbach am Wald	3001		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenbach am Wald		766/5	740 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

Für den Bewertungsbereich (Schwarzenbach am Wald) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 36,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ-Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Grund dafür sind die niedrigen Grundstückspreise

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **36,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	740 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	13.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gute Lage	×	1,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	39,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	740	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	39,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	39,60 €/m²	
Fläche		×	740 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	29.304,00 €	
			rd. 29.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **29.300,00 €**.

E1

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2023 wird auf den Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 unverändert übertragen. Für den Teilmarkt Schwarzenbach am Wald liegen keine vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen für Bodenpreisänderungen vor. Eigene Marktbeobachtungen sowie die verfügbaren regionalen Vergleichsdaten geben keine Anhaltspunkte für eine nachweisbare Preisänderung im Berichtszeitraum

E2

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an einen naturnahen, nicht bebaubaren Bereich. Die daraus resultierende ruhige Randlage kann als wertrelevanter Lagevorteil angesehen werden. Dieser Umstand wird bei der Bodenwertermittlung mit einem Zuschlag von 10 % auf den Bodenwert berücksichtigt.

E3

Eine Anpassung des Bodenwerts an eine abweichende Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundstücksgröße war nicht vorzunehmen. Der Gutachterausschuss hat für den hier maßgeblichen Grundstücksmarkt keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Zudem sind bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von rd. 40 €/m² keine erkennbaren marktüblichen Wertunterschiede aufgrund einer unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit feststellbar. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt unter diesen Marktverhältnissen keine wertrelevante Bedeutung zu. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung wegen GRZ und GFZ

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	740,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	276,86 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	209.876,40 €
Baupreisindex (BPI) 13.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	400.024,42 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	400.024,42 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre
• prozentual		35,00 %
• Faktor	x	0,65
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	260.015,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		260.015,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.800,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	267.816,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	297.116,35 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	252.548,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.000,00 €
Sachwert	=	152.548,90 €
	rd.	153.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,0 %	72,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	28,0	203,00
3	835,00	72,0	601,20
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			804,20

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 804,20 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Fertighäuser massiver Bauweise (1990 bis 2010) × 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 739,86 €/m² BGF
rd. 740,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex

verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. #

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100	
		2000	2010
2025	1	217,8	187,2
2025	2	219,4	188,6
2025	3	220,6	189,6
2025	4	221,7	190,6

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht.

Für die Basisjahre 1938 bis 2010 stehen derzeit keine amtlichen Baupreisindizes zur Verfügung.

Die angegebenen Werte für Basisjahre zwischen 1938 und 2010 ergeben sich durch Umrechnung der 1913er Indizes.

Baukostenregionalfaktor

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

Der Gutachterausschuss hat keinen Regionalfaktor ermittelt. Es wird ein Faktor von 1,0 angewendet.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (260.015,87 €)	7.800,48 €
Summe	7.800,48 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Einzelgaragen	60

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.
Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Das Gebäude wurde 1996 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag beträgt 50 Jahre.

Nach § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV können individuelle Gegebenheiten – insbesondere unterlassene Instandhaltungen – die rechnerische Restnutzungsdauer verkürzen oder verlängern. Das Gebäude befindet sich zum Stichtag in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Infolge unterlassener Instandhaltung ist die tatsächliche Nutzungsfähigkeit erheblich gemindert; die rechnerische Restnutzungsdauer von 50 Jahren wäre im derzeitigen Bauzustand ohne Instandsetzungsmaßnahmen nicht erreichbar.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die erforderlichen Sanierungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Die unterstellten Maßnahmen stellen die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes vollständig wieder her und führen darüber hinaus zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bausubstanz, die die wirtschaftliche Nutzungsdauer gegenüber dem Neubaustandard des Baujahres verlängert. Der substanzverbessernde Anteil der Maßnahmen wird sachverständig mit einer Nutzungsdauerverlängerung von 2 Jahren bewertet.

Die angesetzte Restnutzungsdauer beträgt **52 Jahre**.

Alterswertminderung

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

Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 38 die „Regel-Alterswertminderung“.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

1 Ausgangslage

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Hof hat für das Teilmarktsegment der Einfamilienhäuser keinen Sachwertfaktor nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 veröffentlicht. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors nach § 39 ImmoWertV 2021 erfolgt auf Grundlage der Daten strukturell und räumlich vergleichbarer benachbarter Gutachterausschüsse sowie ergänzender privatwirtschaftlicher Marktdaten.

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage (BRW 36 EUR/m², RND 50 Jahre, vSW 300.000 EUR, Modell NHK 2010).

Das Objekt weist einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Die hierdurch bedingten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden mit rd. 100.000 EUR beziffert und nach der Marktanpassung gesondert gem. § 8 Abs. 3 i. V. m. § 39 ImmoWertV 2021 abgezogen.

2 Herangezogene Quellen

2.1 GAA Kronach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Kronach (Güterstraße 18, 96317 Kronach) hat im Immobilienmarktbericht 2024 (Kap. 7.2.5, Veröffentlichung Juni 2024) für den Stichtag 01.01.2023 auf Basis von 175 gültigen Kaufpreisfällen (2022/2023) folgende Regressionsformel für EFH/ZFH abgeleitet:

$$SWF = 0,002474 \times BRW + 0,001822 \times RND - 1,3305E-07 \times SW + 0,7422$$

Vertrauensintervall (95 %): $\pm 0,015$. Typischer Wertebereich (80 % der Stichprobe): BRW 25–95 EUR/m², RND 15–55 Jahre, vSW 80.400–392.200 EUR. Modellparameter: NHK 2010, GND 80 Jahre, linearer Alterswertminderungsfaktor, Regionalfaktor 1,0.

Für BRW = 36 EUR/m², RND = 50 Jahre, vSW = 300.000 EUR:

$$SWF = 0,002474 \times 36 + 0,001822 \times 50 - 1,3305E-07 \times 300.000 + 0,7422 = 0,08906 + 0,09110 - 0,03992 + 0,7422 = \mathbf{0,882}$$

Alle drei Parameter liegen innerhalb des typischen Wertebereichs. Das Ergebnis liegt innerhalb des Vertrauensintervalls (0,867–0,897).

2.2 GAA Vogtlandkreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis (Landratsamt Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen) hat in der Fortschreibung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze (Berichtszeitraum 01/2023–06/2024, Stichtag 06/2024, Veröffentlichung 04.11.2024) Sachwertfaktoren für EFH freistehend/DHH nach vier Lageklassen (Kap. 1.4.1) abgeleitet. Schwarzenbach am Wald ist als ländliche/dörfliche Gemeinde der Lageklasse 1 zuzuordnen.

Für vSW 300.000 EUR ergibt die Tabelle LK 1 (2023/24) grafisch interpoliert einen Faktor von rd. **0,890**. Ein algebraischer Ausdruck ist nicht veröffentlicht. Stichprobenkennzahlen LK 1 (2023/24): n = 83, Korrelationskoeffizient R = 0,22. Der R-Wert liegt deutlich unter dem Grenzwert R < 0,65 und ist als eigenständiges Einschränkungsmerkmal zu werten; der Faktor ist als Orientierungsgröße einzustufen. Modellparameter: NHK 2010, Regionalfaktor 1,0 (Empfehlung OGA Sachsen), linearer Alterswertminderungsfaktor.

2.3 Sprengnetter

Das Marktdaten-Portal der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler) weist für das Objekt Mühlenweg 7, 95131 Schwarzenbach am Wald einen adress-

und stichtagsbezogenen Sachwertfaktor von 0,94 aus (Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht 15.01.2026). Standardfehler: 5,00 %. 95%-Konfidenzintervall: 0,84–1,03. Datengrundlage: Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen, davon 225.850 EFH/ZFH; regionale Überprüfung auf Kreisebene mit 131 Kaufpreisfällen. Bewertungsmodell: NHK 2010, linearer Alterswertminderungsfaktor.

Der im Sprengnetter-Modell verwendete Baukostenregionalfaktor ist im Marktdaten-Portal nicht gesondert ausgewiesen. Der adressbezogene Regionalfaktor ist mit dem ausgewiesenen Gesamtfaktor **0,94** identisch. Im vorliegenden Gutachten wird ein Regionalfaktor von 1,0 gemäß § 36 Abs. 4 ImmoWertV 2021 angesetzt. Da eine mögliche Abweichung zum Sprengnetter-internen Modellparameter nicht auszuschließen ist, schränkt dies die unmittelbare Vergleichbarkeit der Faktoren ein; auf diesen Umstand wird hingewiesen.

Der zeitliche Abstand zwischen dem Sprengnetter-Stichtag (01.10.2025) und dem Wertermittlungsstichtag (13.03.2026) beträgt rd. 5,5 Monate. Anhaltspunkte für eine wertrelevante Marktveränderung in diesem Zeitraum liegen nicht vor; die Übertragung auf den Wertermittlungsstichtag ist sachgerecht.

2.4 BewG Anlage 25 – nachrichtlich

Der Sachwertfaktor nach Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG in der jeweils geltenden Fassung (Bundesministerium der Finanzen) beträgt für die relevanten Parameter ca. 0,95. Er wird nachrichtlich dokumentiert und nicht in die Gewichtung einbezogen.

Die Sachwertfaktoren nach BewG dienen ausschließlich steuerlichen Bewertungszwecken (Erbschaft- und Schenkungsteuer). Sie sind bundesweit pauschaliert, nicht regional differenziert und bilden die tatsächliche Marktlage nicht ab. Für die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB sind gemäß §§ 1, 3 und 8 ImmoWertV 2021 (BGBl. I S. 2805) ausschließlich marktkonform abgeleitete Daten maßgeblich. Eine Anwendung der BewG-Faktoren im Sachwertverfahren nach ImmoWertV 2021 ist methodisch unzulässig.

3 Quellenübersicht

Quelle	Faktor	Verwendung
GAA Kronach, IMB 2024, Kap. 7.2.5	0,882	Einbezogen, Gewicht 50 %
GAA Vogtlandkreis, Fortschr. 2023/24, Kap. 1.4.1, LK 1	0,890	Einbezogen, Gewicht 15 % (R = 0,22 – eingeschr. stat. Qualität)
Sprengnetter, Marktdaten-Portal, Stichtag 01.10.2025	0,940	Einbezogen, Gewicht 35 %
BewG, Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG	ca. 0,95	Nur nachrichtlich – nicht anwendbar (steuerlicher Zweck, keine Marktdifferenzierung)

4 Gewichtung und Ergebnis

GAA-Quellen benachbarter Ausschüsse sind grundsätzlich gleichwertig. Die abweichende Gewichtung ist methodisch begründet: GAA Kronach erhält als algebraisch ausgedrückte Regressionsformel mit der größten validierten Stichprobe das höchste Gewicht. GAA Vogtland erhält wegen des sehr niedrigen Korrelationskoeffizienten ($R = 0,22$) und des fehlenden algebraischen Ausdrucks ein stark reduziertes Gewicht; die zeitliche Nähe des Stichtags (06/2024) genügt nicht, um den statistischen Qualitätsmangel zu kompensieren. Sprengnetter erhält ein mittleres Gewicht; die eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund des nicht ausgewiesenen Baukostenregionalfaktors wird berücksichtigt.

Quelle	Faktor	Gewicht	Gew. Wert	Begründung
GAA Kronach, IMB 2024	0,882	50 %	0,441	Algebraische Regressionsformel (multiple lineare Regression), $n = 175$. Stichprobengröße und Modellqualität methodisch stärkste Quelle; Parameter BRW 36, RND 50 Jahre und vSW 300.000 EUR vollständig im typischen Wertebereich (80 % der Stichprobe). Stichtag 01.01.2023 liegt rd. 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag; Marktakuphulation ab 2022 in der Stichprobe (2022/2023) jedoch bereits erfasst.
GAA Vogtlandkreis, Fortschr. 2023/24	0,890	15 %	0,134	Grafisch interpolierter Tabellenwert, LK 1 (ländliche/dörfliche Orte). Kein algebraischer Ausdruck veröffentlicht. Stichprobenkennzahlen LK 1 (2023/24): $n = 83$, $R = 0,22$. Der Korrelationskoeffizient $R = 0,22$ liegt weit unter dem Grenzwert $R < 0,65$; dies ist ein eigenständiges Einschränkungsmerkmal. Wert ist Orientierungsgröße. Stichtag 06/2024 zeitnah; daher trotz niedrigem R einbezogen, jedoch stark reduziertes Gewicht.
Sprengnetter, Stichtag 01.10.2025	0,940	35 %	0,329	Bundesweite Regressionsanalyse (415.406 KPF, davon 225.850 EFH/ZFH); regionale Überprüfung auf Kreisebene: 131 KPF. Stichtag 01.10.2025 zeitnah. Baukostenregionalfaktor im Sprengnetter-Modell nicht ausgewiesen; im Gutachten angesetzter Regionalfaktor 1,0 gem. § 36 Abs. 4 ImmoWertV 2021. Mögliche Abweichung zum Modellparameter schränkt unmittelbare Vergleichbarkeit ein; gegenüber GAA Kronach reduziertes Gewicht.
Rechnerisches Mittel (gewichtet)		100 %	0,904	
Angesetzter Sachwertfaktor	0,85			Abweichung vom gewichteten Mittel: $-0,054$ ($< 0,10$; keine erweiterte Begründungspflicht). Abschlag sachverständig begründet: Sprengnetter bildet mit Faktor 0,94 ein bundesweit gemischtes Marktniveau ab (Konfidenzspanne 0,84–1,03); die GAA-Stichproben erfassen einen Zeitraum, in dem das Preisniveau im Raum Hof tendenziell oberhalb des aktuell (2026) feststellbaren Niveaus lag. Der Faktor 0,85 liegt am unteren Vertrauensbereich der Sprengnetter-Spanne und bildet die aktuelle Marktzurückhaltung bei ländlichen Bestandsobjekten in strukturschwachen Lagen ab. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG, sehr schlechter baulicher Zustand) werden gesondert nach § 8 Abs. 3 i. V. m. § 39 ImmoWertV 2021 abgezogen; im Faktor nicht enthalten.

5 Methodenkonformität

Die Ableitung und Anwendung des Sachwertfaktors erfolgt in Übereinstimmung mit §§ 1, 3, 7, 8, 10, 21 Abs. 3 und 39 ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). § 39 ImmoWertV 2021 ist die Anwendungsnorm für den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor; § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Ableitungsnorm der Gutachterausschüsse. Alle herangezogenen GAA-Quellen verwenden NHK 2010, linearen Alterswertminderungsfaktor und Regionalfaktor 1,0; die Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 ist

gewährleistet. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden gesondert nach § 8 Abs. 3 i. V. m. § 39 ImmoWertV 2021 abgezogen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Erläuterungen:

Rechtsgrundlage und Methodik

Baumängel und Bauschäden sind gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Die Ermittlung erfolgt gemäß ImmoWertA 2023 Nr. 8.(3).3 auf Basis von Erfahrungswerten. Die nachfolgende Aufstellung stellt eine Kostenschätzung dar; für eine bautechnisch exakte Ermittlung wird auf ein gesondertes Bauschadensgutachten verwiesen.

Gemäß BGH-Rechtsprechung ist zwischen Sanierungskosten und Werteeinfluss zu unterscheiden (OLG Schleswig 06.07.2007 – 14 U 61/06; OLG Rostock 27.06.2008 – 5 U 50/08). Der angesetzte Gesamtbetrag entspricht dem nach sachverständiger Beurteilung am Markt preismindernd wirkenden Einfluss der festgestellten Schäden.

Festgestellte Schäden und Ansätze

Pos.	Schaden / Mangel	Ansatz (brutto)
1	Sanitäranlagen: Beide Bäder vollständig sanierungsbedürftig und nicht nutzbar (EG: Dusche, WC; OG: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, jeweils inkl. Fliesen).	30.000 €
2	Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Vollsanieung erforderlich (Wohnfläche ca. 120 m²).	30.000 €
3	Heizungsanlage: Wärmeerzeuger nicht mehr funktionsfähig, Austausch erforderlich. Fußbodenheizung und Heizkörper nach Augenschein erhalten.	18.000 €
4	Kachelofen: Demontage und Entsorgung erforderlich gemäß Anordnung des zuständigen Kaminkehrers.	3.000 €
5	Wasserschaden Keller: Feuchtigkeitsschäden feststellbar, Ursache nicht abschließend geklärt. Ansatz für Trockenlegung, Abdichtung und Wiederherstellung.	5.000 €
6	Wasserschaden Dachflächenfenster: Feuchtigkeitseintritt feststellbar, Ursache vor Ort nicht bestimmbar. Ansatz für Instandsetzung.	3.000 €
7	Wasserschaden Außenfassade: Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden, Ursache vermutlich defekte Balkonabdichtung. Ansatz für Abdichtung und Putzarbeiten.	6.000 €
8	Technische Anlagen: Überprüfung und Teilinstandsetzung Rohre, Leitungen und Elektroinstallation erforderlich (Baujahr 1996, festgestellter Unterhaltungszustand).	5.000 €
Gesamtbetrag boG		100.000 €
Abzug im Sachwert- / Ertragswertverfahren		- 100.000 €

Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten für vergleichbare Objekte und Schadenssituationen. Eine Einzelkalkulation je Position ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Für eine exakte Schadensermittlung wird auf ein gesondertes Bauschadensgutachten verwiesen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung DG	52,36		6,50	340,34	4.084,08
		Wohnung EG	68,25		6,50	443,63	5.323,56
Summe			120,61	-		783,97	9.407,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.407,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.283,15 €
jährlicher Reinertrag	= 7.124,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 732,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.391,99 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,923
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 184.875,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 214.175,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 214.175,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 100.000,00 €
Ertragswert	= 114.175,53 €
	rd. 114.000,00 €

4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **153.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **114.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95131 Schwarzenbach a Wald, Mühlenweg 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenbach am Wald	3001	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenbach am Wald		766/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd.

153.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Feilitzsch den, den 17. April 2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den

Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage3 Lageplan :

Auszug aus:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bewertungsobjekt: Mühlenweg 7

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



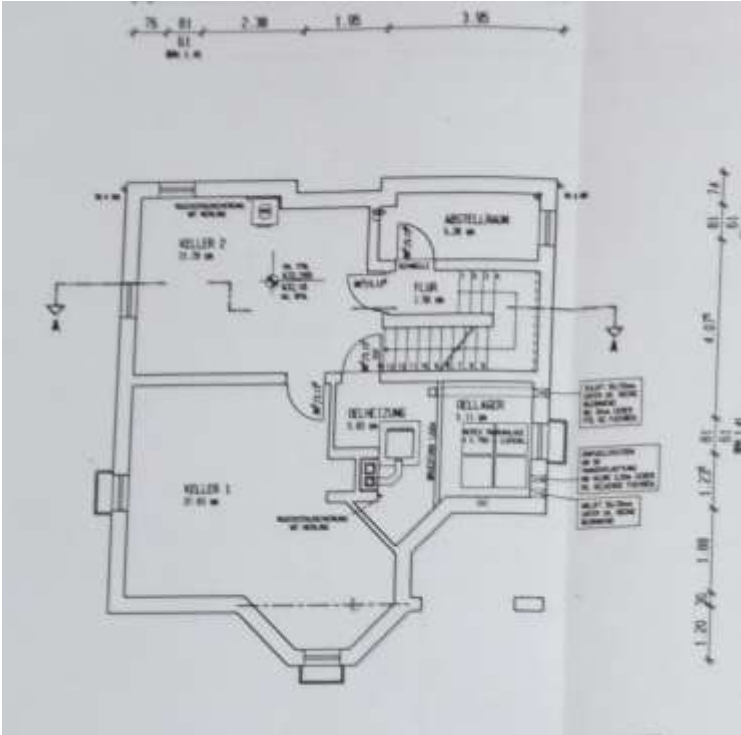
Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



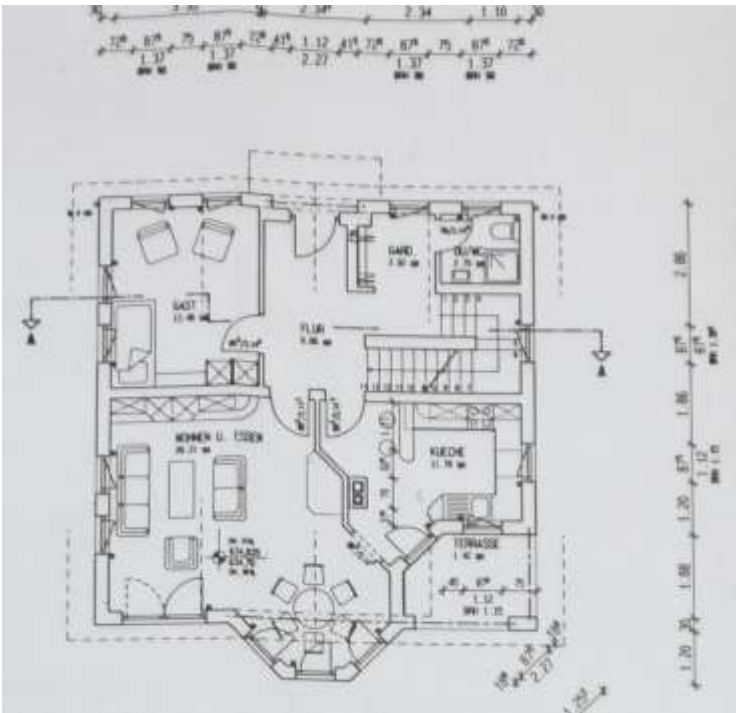
Bild 2: Giebel mit Balkon und Wasserschaden an der Fassade

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 4



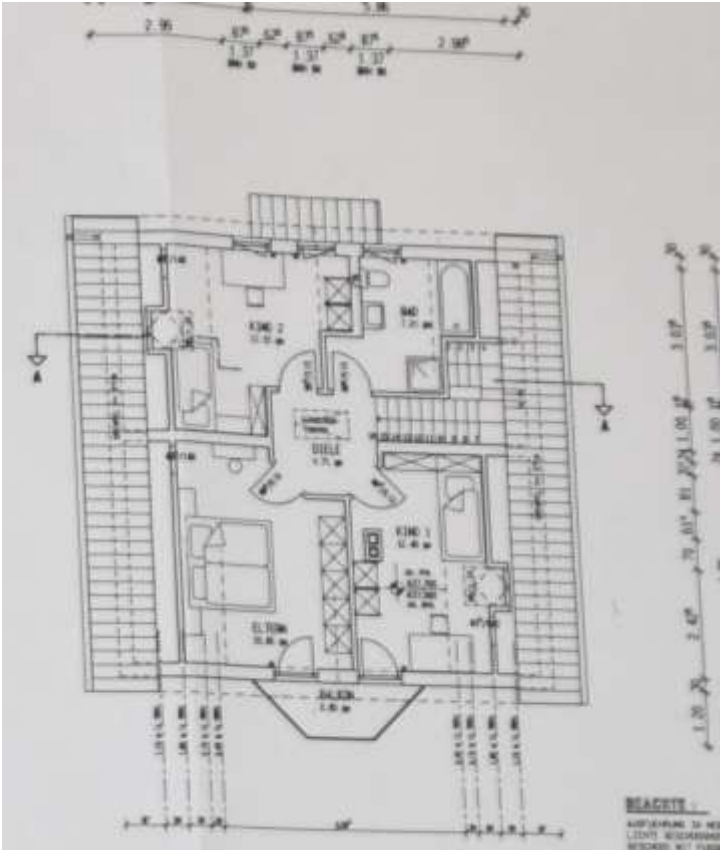
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss

