



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 2 K 10 / 26

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 20.04.2026
Az.: 20260048

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20260048

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95234 Sparneck, Reinersreuth 14**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.03.2026 ermittelt mit rd.

117.000 €.

Ausfertigung Nr. 3 y

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 4 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	4
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	5
2.3	Gestalt und Form	5
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.5	Privatrechtliche Situation	6
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.6.2	Bauplanungsrecht	6
2.6.3	Bauordnungsrecht	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.9	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	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.4.2	Wohnhaus	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	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	13
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
4.5.4	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:	Reinersreuth 14 95234 Sparneck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sparneck, Blatt 2226
Katasterangaben:	Gemarkung Sparneck, Flurstück 1084, Fläche 479 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 2 K 10 / 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 09.03.2026 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	xxxxx
Bewohner:	Eigen genutzt
Kaminkehrer:	Markus Kolb Großwendern 117 95168 Marktleuthen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2026 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätsstichtag:	09.03.2026 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:	Herr xxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Baurecht, Erschließungsbeiträge Verwaltungsgemeinschaft

-
- Sparneck
 - 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:	Sparneck (ca. 2000 Einwohner); Ortsteil Reinersreuth
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Münchberg (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 289 Münchberg-Schwarzenbach (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 Nürnberg-Berlin (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Münchberg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof (ca. 20 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 48,4 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 13 %• 18 bis 30 Jahre: ca. 11 %• 30 bis 45 Jahre: ca. 10 %• 45 bis 65 Jahre: ca. 37 %• 65 Jahre oder älter: ca. 29 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none">• im letzten Jahr: ca. -0,1 % (Quelle: Statistisches Bundesamt / citypopulation.de, Stand 2022/2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Reinersreuth ist ein ländlicher Ortsteil des Marktes Sparneck. Entfernung zum Ortszentrum Sparneck: ca. 1,5 km. Grundversorgung (Lebensmittel, Apotheke): Sparneck ca. 1,5 km, Münchberg ca. 7 km.
---------------------	--

	Schulen, Ärzte: Sparneck/Münchberg ca. 7 km. ÖPNV: Bushaltestelle Sparneck ca. 1,5 km (Linie Münchberg). Wohnlage: einfache bis mittlere Wohnlage (ländlich/dörflich).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen; dörfliche Baustruktur, Einzelgehöfte und Wohnhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hügelig; Nordhang des Waldsteins (Sparnecker Forst); Höhenlage ca. 540-570 m ü. NN

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Arbeitsmarkt (Landkreis Hof)

Arbeitslosenquote:	Landkreis Hof: ca. 3,7–4,1 % (Jahresdurchschnitt 2024); Agenturbezirk Bayreuth-Hof gesamt: ca. 4,4 % (Oktober 2024); Bayern gesamt: ca. 3,5 % (2024) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilungen 2024)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Landkreis Hof (Hofer Land): ca. 64.400 Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30. Juni 2023; Veränderung ggü. Vorjahr: +469 / +0,7 %) Beschäftigungsschwerpunkte: Verarbeitendes Gewerbe, Gesundheits- und Sozialwesen, Handel, sonstige Dienstleistungen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2023)
Pendlersaldo:	Negativer Pendlersaldo; die Region Oberfranken-Ost ist Auspendlerregion. Auspendlerquote: ca. 27–29 % der wohnhaften SvB pendeln aus. Hauptziel der Auspendler: überwiegend andere Bundesländer (v. a. Thüringen, Sachsen, Metropolregion Nürnberg). Einpendlerquote: ca. 22–24 % der Arbeitsplätze durch Einpendler besetzt. (Quelle: StMWi Bayern / Pendlerdatenblatt Region Oberfranken-Ost, Stand 30.06.2023)

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 479,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Eine Untersuchung zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Boden-/Grundwasserverunreinigungen, Kampfmitteln oder Schadstoffen war nicht Gegenstand des Auftrags und wurde nicht durchgeführt; es erfolgte keine Registereinsicht und keine Probenahme. Im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung ergaben sich keine konkreten Verdachtsmomente; für die Wertermittlung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt, ohne Gewähr. Bei Gebäuden dieser Baualtersklasse kann das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe nicht ausgeschlossen werden; augenscheinliche Hinweise ergaben sich nicht. Der bauliche Erhaltungszustand entspricht im Wesentlichen vergleichbaren Objekten gleicher Bauart und Baualtersklasse. Für belastbare Aussagen zu Altlasten oder Schadstoffen wird bei Bedarf die Einholung behördlicher Auskünfte und/oder eines Fachgutachtens empfohlen.

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.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Sparneck, Blatt 2226, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 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.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) 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.

2.6.3 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.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

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.

2.8 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.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das ursprüngliche Gebäude stammt vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde das Anwesen im Jahr 1982 von einem Berliner Investor erworben und in der Folge baulich erweitert sowie teilweise saniert. Der Altbaubestand weist gleichwohl weiterhin einen erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Das Gebäude ist in seiner derzeitigen Ausgestaltung als Einfamilienhaus nutzbar. Der ursprüngliche Gebäudeteil könnte jedoch grundsätzlich wieder als eigenständige Einheit im Sinne einer Doppelhaushälften ähnlichen Nutzung abgetrennt werden. Erdgeschoss und Obergeschoss sind über eine Tür miteinander verbunden und könnten baulich mit vergleichsweise geringem Aufwand wieder getrennt werden. Lediglich das Dachgeschoss verfügt derzeit nur über einen einheitlichen Zugang.

Für eine nachhaltige und marktgerechte Nutzung sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Haustechnik, die Heizungsanlage und die Elektroinstallation sind sanierungsbedürftig. Auch Böden, Decken und Wandflächen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund des Alters des Altbaus und der fehlenden Unterkellerung ist im Erdgeschoss mit Feuchtebelastungen im aufgehenden Mauerwerk zu rechnen. Hinzu kommen teilweise geringe Deckenhöhen von unter 2,00 m, was die Nutzbarkeit einzelner Bereiche einschränkt.

Vorstellbar ist nach entsprechender Sanierung eine auch eine touristische Nutzung, etwa in Form einer Ferienunterkunft oder kurzzeitigen Vermietung einzelner Gebäudeteile. Die Lage am Waldstein bzw. am Rand des Fichtelgebirges ist hierfür grundsätzlich geeignet, da Sparneck unmittelbar an das Wandergebiet um den Waldstein angebunden ist; von Sparneck führt der Waldsteinweg direkt auf den Großen Waldstein, wo mehrere Wanderwege zusammentreffen.

Nachfragesituation Raum Sparneck:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Raum Sparneck ist vorhanden, jedoch insgesamt kleinräumig und stark vom Zustand, der Nutzbarkeit und dem Kaufpreis abhängig. Der Markt ist nicht mit städtischen Wohnungsmärkten vergleichbar, sondern eher selektiv. Für Kaufobjekte bestehen laufende Angebote; bei immowelt lag das angebotene Preisniveau in Sparneck im April 2026 bei rund 1.430 €/m² für Häuser und rund 1.299 €/m² für Wohnungen. Auf ImmoScout24 wurden bei der Abfrage am 20.04.2026 mehrere Häuser zum Kauf in Sparneck angeboten.

Der Mietmarkt in Sparneck ist demgegenüber sehr klein. ImmoScout24 wies bei der Abfrage am 20.04.2026 keine Mietwohnungen unmittelbar in Sparneck aus, sondern nur Ausweichangebote in benachbarten Orten wie Münchberg und Kirchenlamitz. immowelt nennt für April 2026 durchschnittliche Angebotsmieten von 6,77 €/m² für Wohnungen und 8,11 €/m² für Häuser in Sparneck. Daraus ergibt sich ein kleiner, enger Markt mit begrenztem örtlichem Angebot; nachgefragt werden vor allem nutzbare, sanierte und ohne größeren Zusatzaufwand beziehbare Objekte. Deutlich sanierungsbedürftige Gebäude sprechen demgegenüber nur einen eingeschränkten Käuferkreis an.

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; geringfügig unterkellert (lt. Bauunterlagen); freistehend
Baujahr:	Altbestand vermutlich 19. Jahrhundert Anbau und Sanierung 1982
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m ²

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. 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:	überwiegend verputzt und gestrichen tlw. Holzverkleidung Außenputz sanierungsbedürftig Holzverkleidung benötigt einen Unterhaltungsanstrich

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament vermutlich im Bereich des Altbaues Bruchsteine
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, (Altbau vermutlich Bruchsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, (Altbau vermutlich Bruchsteinmauerwerk), Ständerwände
Geschossdecken:	Anbau Stahlbeton, Altbau Holzbalken; Gewölbedecke in einem Raum
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachsteine stark vermoost

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Kachelofen im Anbau mit Warmluftverteilung im OG im Bestand Elektroheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.4.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Holzdielen, keramische Beläge, Teppichboden
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, Raufasertapeten mit Anstrich Sanitärbereich Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Handwaschbecken mittlere Ausstattung und Qualität <u>zweites Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, gefangene Räume, Stufen zwischen Altbau und Anbau tlw. sehr kleine Räume und geringe Geschosshöhen
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
div. Schuppen und Anbauten (ohne Wert)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95234 Sparneck, Reinersreuth 14 zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Sparneck	2226		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sparneck		1084	479 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

- Erläuterungen in Kompletgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

Für den Bewertungsbereich (Reinersreuth) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 26,00 € 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 (mittlere Lage) **26,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	479 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 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)	= 26,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	09.03.2026	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	479	× 1,226	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 35,06 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,06 €/m²	
Fläche	× 479 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 16.793,74 € rd. <u>16.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 insgesamt **16.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2022 – 2023) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 10 % angenommen.

E2

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	711,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,53 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.594,83 €
Baupreisindex (BPI) 09.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.247,75 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.247,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	101.014,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		101.014,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.050,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	106.065,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	122.865,67 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.722,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	116.722,39 €
	rd.	117.000,00 €

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 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %		0,9	0,1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	9,0 %	67,1 %	22,1 %	1,8 %	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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor 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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

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
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
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: EG, OG, nicht unterkellert, nicht 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	620,00	9,0	55,80
2	690,00	67,1	462,99
3	790,00	22,1	174,59
4	955,00	1,8	17,19
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			710,57
gewogener Standard = 2,2			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 710,57 €/m² BGF
 rd. 711,00 €/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.