

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.

Für den Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 wird der zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4) für das 4. Quartal 2025 (Basis 2010 = 100: 190,6) herangezogen, da ein aktuellerer Wert zum Erstellungsdatum des Gutachtens nicht vorlag.

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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (101.014,92 €)	5.050,75 €
Summe	5.050,75 €

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
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.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Altbestand des 19. Jahrhunderts sowie einem im Jahr 1982 errichteten Anbau (Wohnfläche Altbestand ca. 62 m², Anbau ca. 37 m²). Im Jahr 1982 wurde das Gesamtgebäude einschließlich des Altbestands umfassend saniert. Nach den vorliegenden Erkenntnissen umfassten die Maßnahmen mutmaßlich die Dacherneuerung, die Elektroinstallation, die Erneuerung der Fenster, des Innenausbau (Böden, Decken, Wandflächen) sowie der Bäder. Als Heizung wurden Nachtspeicheröfen eingebaut. Aufgrund des Umfangs dieser Maßnahmen wird für beide Gebäudeteile einheitlich das fiktive Baujahr **1982** zugrunde gelegt (vgl. Anlage 2 ImmoWertV; ImmoWertA 2023 Nr. 4.(1)).

Das fiktive Baujahr 1982 wird beibehalten, obwohl die 1982 durchgeführten Maßnahmen nach der Zeitstaffel gemäß Anlage 2 Nr. II.3 ImmoWertA 2023 nicht mehr punktbewehrend sind und damit keine Verlängerung der Restnutzungsdauer begründen. Die Wahl des Jahres 1982 als Ausgangspunkt für die Lebensdauerberechnung ist gleichwohl sachverständig vertretbar: Das ursprüngliche Baujahr aus dem 19. Jahrhundert als Basis heranzuziehen würde bei einer GND von 80 Jahren eine bereits überschrittene wirtschaftliche Nutzungsdauer implizieren und wäre für die Sachwertermittlung nicht handhabbar. Die Wahl des Jahres 1982 als pragmatischer Ausgangspunkt — ohne den Anspruch einer vollständigen Kernsanierung im Sinne der Anlage 2 — entspricht einer sachverständigen Würdigung nach § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV 2021. Die rechnerische RND von 36 Jahren wird anschließend aus den nachfolgend genannten objektspezifischen Gründen sachverständig auf 25 Jahre gekürzt; diese Kürzung trägt dem tatsächlichen Erhaltungszustand Rechnung und verhindert eine Überbewertung der Substanz.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehende Einfamilienhäuser **80 Jahre**. Das Gebäudealter beträgt zum Wertermittlungsstichtag, bezogen auf das fiktive Baujahr 1982, **44 Jahre**. Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zunächst zu 36 Jahren (80 – 44).

Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV

Die 1982 durchgeführten Maßnahmen liegen mehr als 20 Jahre zurück und sind nach der Zeitstaffel gemäß Anlage 2 Nr. II.3 ImmoWertA 2023 nicht mehr punktbewehrend. Seither wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Anbau-Bad wurden die Dusche einschließlich Bodenbelag erneuert;

die Sanitärkeramik (WC, Waschbecken) ist jedoch in alter Ausführung vorhanden und nicht erneuert worden. Das Bad im Altbestand wurde nicht modernisiert. Eine vollständige Badsanierung im Sinne der Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV liegt damit nicht vor; die Maßnahme ist mit **1 Punkt** zu bewerten.

Modernisierungselement	Maßnahme	Zeitraum	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	1982, Dach aktuell erneuerungsbedürftig	> 20 J	0
Fenster und Außentüren	Holzfenster 1982	> 20 J	0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	Elektroinstallation 1982	> 20 J	0
Heizungsanlage	Nachtspeicheröfen 1982, keine Zentralheizung	> 20 J	0
Wärmedämmung Außenwände	keine bekannte Maßnahme	—	0
Bäder	Anbau-Bad teilerneuert (Dusche, Boden); Keramik original	bis ca. 5 J	1
Innenausbau (Böden, Decken, Treppen)	1982	> 20 J	0
Grundrissgestaltung	keine Änderung	—	0
Summe			1 Punkt

Die Modernisierungspunktzahl beträgt insgesamt **1 Punkt** (Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV).

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das relative Alter beträgt $44 / 80 \times 100 \% = 55 \%$. Der Grenzwert für die Anwendung der Formel nach Anlage 2 Tabelle 3 ImmoWertV beträgt bei 1 Modernisierungspunkt **60 %**. Da das relative Alter von 55 % unterhalb dieses Grenzwerts liegt, ist die Formel nicht anwendbar. Es gilt die vereinfachte Berechnung:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 44 = 36 \text{ Jahre}$$

Sachverständige Anpassung nach § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV 2021

Die modellhaft ermittelte Restnutzungsdauer von 36 Jahren ist nach § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV 2021 anhand individueller Gegebenheiten sachverständig zu würdigen. Nach ImmoWertA 2023 Nr. 4.(3).1 ist eine Berücksichtigung individueller Gegebenheiten bei Wahrung der Modellkonformität möglich. Nach ImmoWertA 2023 Nr. 4.(3).3 bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer bei baulichen Anlagen mit Bauteilen unterschiedlicher Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bestimmen.

Folgende objektspezifische Umstände rechtfertigen eine **Verkürzung** der modellhaft ermittelten Restnutzungsdauer:

Dach: Das Dach ist zum Wertermittlungsstichtag sanierungsbedürftig. Die 1982 aufgebrachte Dachdeckung hat ihre technische Nutzungsdauer erreicht; eine Erneuerung ist zeitnah unabdingbar. Eine Dacherneuerung ist der baulich und finanziell bedeutsamste Einzelposten im Modernisierungskatalog (max. 4 Punkte, Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) und signalisiert einen erheblichen Substanzverlust.

Heizung: Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Nachtspeicheröfen entsprechen nicht mehr dem zeitgemäßen energetischen und technischen Standard. Ein vollständiger Heizungsersatz ist erforderlich und mit erheblichen Investitionskosten verbunden.

Fenster: Die Holzfenster stammen aus dem Jahr 1982 und haben nach 44 Jahren typischerweise das Ende ihrer technischen Nutzungsdauer erreicht. Eine Erneuerung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit erforderlich.

Gesamtzustand: Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt sanierungsbedürftigen Zustand. Die 1982

durchgeführten Maßnahmen haben keine nachhaltige Substanzverbesserung hinterlassen, die die volle modellhaft ermittelte Restnutzungsdauer von 36 Jahren ohne erhebliche weitere Investitionen erreichbar erscheinen ließe.

Altbausubstanz: Die Substanz des 19. Jahrhunderts ist unter der Sanierungsschale von 1982 weiterhin vorhanden. Tragwerk und Außenwände des Altbestands weisen ein strukturelles Alter auf, das deutlich über das fiktive Baujahr 1982 hinausgeht und mit technischen Risiken verbunden ist, die bei einem Neubau aus dem Jahr 1982 nicht bestünden. Die Wände im Erdgeschoss des Altbaues sind im Sockelbereich teilweise feucht. Was vermutlich auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen ist. Was für das Gebäudealter einem üblichen Zustand entspricht.

Dieser Umstand kann durch das fiktive Baujahr methodisch nur näherungsweise erfasst werden.

Dem gegenüber ist die Teilerneuerung des Bades im Anbau (Dusche, Bodenbelag; ca. 5 Jahre) als werterhaltende, jedoch isoliert nicht ausschlaggebende Maßnahme zu werten. Sie rechtfertigt keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Unter Abwägung aller vorstehenden Gesichtspunkte — insbesondere des unmittelbar erforderlichen Erneuerungsbedarfs bei Dach und Heizung, des fehlenden Zentralheizungssystems, der erneuerungsbedürftigen Holzfenster sowie der strukturell belasteten Altbausubstanz des 19. Jahrhunderts — wird die sachverständig angepasste Restnutzungsdauer mit **25 Jahren** angesetzt. Dieser Wert liegt um 11 Jahre unterhalb des Modellergebnisses und trägt dem erheblichen Instandsetzungstau sowie der strukturell bedingten Risikosituation des Altbestands angemessen Rechnung.

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 zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Hof hat für freistehende Einfamilienhäuser keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Rückgriff auf Faktoren benachbarter Ausschüsse sowie auf privatwirtschaftliche Marktdatenquellen ist nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 10 ImmoWertV 2021 (Modellkonformität) zulässig und methodisch geboten, wenn eigene Daten des zuständigen Ausschusses fehlen.

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehende/s Einfamilienhaus (Altbestand 19. Jh. mit Anbau 1982, umfassend saniert 1982, fiktives Baujahr 1982). Die sachverständig angepasste Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre; sie liegt unter der modellhaft ermittelten Restnutzungsdauer von 36 Jahren und trägt dem erheblichen Instandsetzungstau sowie der Altbausubstanz des 19. Jahrhunderts Rechnung. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 liegen nicht vor.

2 Herangezogene Quellen

2.1 GAA Landkreis Kronach – Immobilienmarktbericht 2024

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Kronach, Güterstraße 18, 96317 Kronach. Veröffentlichung: Juni 2024.

Grundlage ist die Regressionsformel aus Kapitel 7.2.5 des Immobilienmarktberichts 2024, abgeleitet auf Basis von 175 gültigen Kaufpreisfällen für freistehende EFH/ZFH der Jahrgänge 2022 und 2023 (auf 01.01.2023 indexiert). Die Formel lautet:

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

Modellparameter: NHK 2010, GND 80 Jahre, linearer AWM, Regionalfaktor 1,0. Gültigkeitsbereich (80 % der Stichprobe): BRW 25–95 €/m², RND 15–55 Jahre, vSW 80.400–392.200 €. Vertrauensintervall (95 %): ± 0,015.

Einsetzen der vorliegenden Parameter (BRW = 28,60 €/m², RND = 25 Jahre, vSW = 123.000 €):

$$\begin{aligned} SWF &= 0,002474 \times 28,60 + 0,001822 \times 25 - 1,3305E-07 \times 123.000 + 0,7422 \\ &= 0,07076 + 0,04555 - 0,01610 + 0,74220 = \mathbf{0,842} \end{aligned}$$

Alle Parameter liegen innerhalb des Gültigkeitsbereichs. Das Ergebnis **0,842** liegt innerhalb des Vertrauensintervalls (0,825–0,855). Der Stichtag 01.01.2023 liegt rd. 3,3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Stichprobe erfasst die Marktabkühlung ab Mitte 2022 nur teilweise; der Faktor ist tendenziell am unteren Rand des Marktlevels der Folgejahre einzuordnen. Gleichwohl ist die Kronach-Formel die methodisch stärkste verfügbare Quelle (algebraische Regression, dokumentierter R-Wert, Stichprobengröße).

2.2 GAA Vogtlandkreis – Fortschreibung Sachwertfaktoren 2023/24

Herausgeber: Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen. Veröffentlichung: 04.11.2024. Berichtszeitraum: 01/2023–06/2024, Stichtag: 06/2024.

Modellparameter: NHK 2010, Regionalfaktor 1,0 (Empfehlung OGA Sachsen), linearer AWM.

Für freistehende EFH und Doppelhaushälften ist die Tabelle nach Lageklassen (Kap. 1.4.1) maßgeblich. Reinersreuth, Ortsteil von Sparneck, ist ein ländlicher/dörflicher Ort – Lageklasse 1. Für vSW 121.000 € ergibt die Tabellenspalte LK 1/2023/24 durch Interpolation zwischen den Stützwerten 100.000 € (0,94) und 125.000 € (0,93) einen Wert von rd. **0,931** (grafisch interpoliert).

Stichprobe LK 1/2023/24: n = 46, Korrelationskoeffizient R = 0,26. Der R-Wert liegt weit unterhalb des Schwellenwerts von 0,65 und stellt ein eigenständiges Einschränkungsmerkmal dar. Ein so niedriger Korrelationskoeffizient bedeutet, dass die Streuung der Kaufpreisfälle um die abgeleitete Regressionsfunktion sehr groß ist; der Tabellenwert bildet den lokalen Markt nur mit erheblicher Unsicherheit ab. Der Wert wird als grobe Orientierungsgröße behandelt und erhält ein entsprechend stark reduziertes Gewicht.

2.3 Sprengnetter – adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor

Herausgeber: Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler. Marktdata-Portal, Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem; vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Kapitel 3.03.

Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor für Reinersreuth 14, 95234 Sparneck: 1,11. Stichtag: 01.10.2025 (rd. 6 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag). 95 %-Konfidenzintervall: 1,03–1,19. Standardfehler: 3,50 %. Datenbasis: 415.406 Kaufpreise bundesweit, davon 225.850 für EFH/ZFH; regionale Überprüfung auf Kreisebene: 131 Kaufpreise.

Modellparameter: NHK 2010, Baukostenregionalfaktor im Sprengnetter-Modell: 1,00 (Standardansatz laut Modellbeschreibung Kap. 2 des Ausdrucks). Der adressbezogene Regionalfaktor aus dem Marktdata-Portal (1,11) ist von diesem Modellparameter zu unterscheiden; er gibt die marktspezifische Anpassung für die konkrete Adresse wieder und ist nicht identisch mit dem im vorliegenden Gutachten nach § 36 Abs. 4 ImmoWertV 2021 angesetzten Regionalfaktor (1,00 für den Landkreis Hof). Da beide Modelle den Baukostenregionalfaktor mit 1,00 ansetzen, ist die unmittelbare Vergleichbarkeit der Sachwertfaktoren gegeben.

Der Sprengnetter-Faktor von **1,11** liegt erheblich über den GAA-Ergebnissen. Dies ist ein strukturelles

Merkmal des niedrigen Marktsegments (vSW 123.000 € bei BRW 28,60 €/m²): Kaufpreise in diesem Segment übersteigen den Substanzwert überproportional, da das lokale Preisniveau durch Nachfrage nach bewohnbaren Objekten in ländlichen Lagen – unabhängig vom Bauzustand – geprägt ist. Der Faktor liegt innerhalb des angegebenen Konfidenzintervalls (1,03–1,19); das breite Intervall spiegelt die Streuung in diesem Teilmarkt wider.

2.4 BewG Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG – nur nachrichtlich

Die Sachwertfaktoren gemäß Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG (in der jeweils geltenden Fassung) dienen ausschließlich der steuerlichen Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (Erb- und Schenkungsteuer). Sie sind bundesweit pauschaliert und nicht regional differenziert; eine Abbildung der tatsächlichen Marktlage im Bewertungsgebiet ist damit nicht verbunden. Für die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB sind gemäß §§ 1, 3 und 8 ImmoWertV 2021 ausschließlich marktkonform abgeleitete Daten maßgeblich. Eine Anwendung der BewG-Faktoren im Sachwertverfahren nach ImmoWertV 2021 ist methodisch unzulässig. Der Faktor wird nur nachrichtlich genannt und bleibt außerhalb der Gewichtung.

3 Quellübersicht

Quelle	Sachwertfaktor	Verwendung
GAA Kronach, IMB 2024	0,842	Einbezogen (algebraische Regression)
GAA Vogtlandkreis, LK 1, 2023/24	0,931	Einbezogen (grafisch interpoliert)
Sprengnetter, adressbezogen	1,110	Einbezogen
BewG Anlage 25 zu § 191 Abs. 2	1,3	Nur nachrichtlich – nicht anwendbar

4 Gewichtung und Ergebnis

Die Gewichtung folgt der Grundregel der Textkonsistenz: Jede im Begründungstext genannte Einschränkung einer Quelle muss sich im Gewicht widerspiegeln.

GAA Kronach erhält 50 %, weil die algebraische Formel mit 175 Kaufpreisfällen die statistisch verlässlichste Basis darstellt und der Stichtag 01.01.2023 – trotz des Abstands von rd. 3,3 Jahren – durch die strukturelle Modelldisziplin nur begrenzt an Aussagekraft verliert.

GAA Vogtlandkreis LK 1/2023/24 erhält 10 %, weil $R = 0,26$ die niedrigste statistische Qualität aller einbezogenen Quellen darstellt. Das Gewicht von 10 % ist die methodisch vertretbare Untergrenze; es dient der Plausibilitätskontrolle, nicht der eigenständigen Faktorfindung.

Sprengnetter erhält 40 %, weil der Faktor adress- und stichtagsbezogen abgeleitet wurde (Stichtag 01.10.2025, rd. 6 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag) und die regionale Kalibrierung auf 131 Kreiskaufpreisen beruht. Das breite Konfidenzintervall (1,03–1,19) verhindert ein höheres Gewicht.

Quelle	SWF	Ge- wicht	Beitrag	Begründung Gewicht
GAA Kronach, IMB 2024	0,842	50 %	0,421	Algebraische Regressionsformel, 175 KPF, Stichtag 01.01.2023 (rd. 3,3 J. vor WES). Methodisch stärkste Quelle; Stichprobengröße und Modellstruktur überwiegen den Stichtagsabstand.
GAA Vogtlandkreis LK 1, 2023/24	0,940	10 %	0,094	Grafisch interpoliert, kein algebraischer Ausdruck. $R = 0,26$ (LK 1/2023/24) – deutlich unter Schwellenwert 0,65; stark eingeschränkte statistische Qualität. Nur als Plausibilitätsstütze.
Sprengnetter, adressbezogen	1,110	40 %	0,444	Adress- und stichtagsbezogen (01.10.2025, rd. 6 Monate vor WES), 131 KPF auf Kreisebene. Stichtagsnähe und lokale Kalibrierung rechtfertigen hohes Gewicht; weite KI-Spanne (1,03–1,19) begrenzt das Gewicht gegenüber Kronach.
BewG Anlage 25	1,3	0 %	0	Steuerliche Bewertung, für Verkehrswert nach § 194 BauGB nicht anwendbar.
Rechnerischer Mittelwert		100 %	0,958	
Angesetzter Sachwertfaktor	0,95			Innerhalb des Sprengnetter-Konfidenzintervalls (1,03–1,19) liegt 0,95 unterhalb der Untergrenze. Sachverständige Begründung: s. u.

Der rechnerische Mittelwert beträgt 0,958. Der angesetzte Faktor von 0,95 weicht um 0,008 vom Mittelwert ab und liegt damit innerhalb der Toleranz von 0,10.

Der angesetzte Faktor von 0,95 liegt unterhalb des Sprengnetter-Konfidenzintervalls (1,03–1,19). Diese Abweichung ist methodisch begründet: Die amtlichen Quellen (GAA Kronach: 0,840; GAA Vogtlandkreis: 0,940) weisen übereinstimmend Werte unter 1,0 aus. Der gewichtete Mittelwert der drei Quellen beträgt 0,958. Der Faktor 0,95 liegt innerhalb der Toleranz von $\pm 0,10$ gegenüber diesem Mittelwert und ist mit den amtlichen Quellen konsistent. Das breite Konfidenzintervall des Sprengnetter-Faktors ($\pm 0,08$) signalisiert eine hohe Streuung im Teilmarkt; sein erhöhtes Ergebnis von 1,11 ist auf die bundesweite Datenbasis zurückzuführen, die lokale Marktbesonderheiten des strukturschwachen ländlichen Raums nicht hinreichend abbildet. Der angesetzte Faktor von 0,95 ist sachverständig begründet und methodisch vertretbar.

5 Methodenkonformität

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf Grundlage von § 39 ImmoWertV 2021 (BGBl. I S. 2805) ermittelt. Die Ableitung aus Kaufpreissammlungen benachbarter Gutachterausschüsse ist nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zulässig, wenn der zuständige Ausschuss keine eigenen Faktoren veröffentlicht hat. Die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 ist geprüft: Alle einbezogenen Quellen basieren auf NHK 2010 mit linearem AWM; der Regionalfaktor ist in allen Quellen mit 1,00 angesetzt. Die §§ 1, 3, 7, 8 und 21 ImmoWertV 2021 sind eingehalten.

6 Ergebnis

Position	Wert
Vorläufiger Sachwert (vSW)	123.000 €
Sachwertfaktor (SWF)	0,95

Quellenverzeichnis

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), Bundesministerium der Justiz, www.gesetze-im-internet.de

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Fachkommission Städtebau, Stand 20. September 2023

GAA Kronach: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Kronach, Immobilienmarktbericht 2024, Güterstraße 18, 96317 Kronach, Veröffentlichung Juni 2024

GAA Vogtland: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis, Fortschreibung Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, Berichtszeitraum 01/2023–06/2024, Landratsamt Vogtlandkreis, Postplatz 5, 08523 Plauen, Veröffentlichung 04.11.2024

Sprengnetter: Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Marktdaten-Portal, Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem; vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03

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.

Der erhebliche Instandsetzungsbedarf (Dach, Heizung, Fenster) ist bereits vollständig durch die sachverständige Anpassung der Restnutzungsdauer von 36 auf 25 Jahre berücksichtigt. Ein zusätzlicher boG-Abzug nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV würde zu einer Doppelberücksichtigung führen und unterbleibt daher. Die gewählte Vorgehensweise ist modellkonform nach ImmoWertA 2023 Nr. 4.(3).1.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

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 1. OG	99,48		4,50	447,66	5.371,92
Summe			99,48	-		447,66	5.371,92

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.371,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.914,44 €
jährlicher Reinertrag	= 3.457,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 16.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 504,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.953,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,413
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 51.428,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 68.228,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 68.228,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 68.228,95 €
	rd. 68.200,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

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. **117.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **68.200,00 €**.

Die erhebliche Differenz zwischen Sachwert (rd. 117.000 €) und Ertragswert (rd. 68.200 €) von rd. 42 % ist für eigengenutzte Einfamilienhäuser in ländlichen Lagen strukturtypisch.

Der Sachwert bewertet die vorhandene Substanz im Ist-Zustand; der Ertragswert basiert auf der nachhaltig erzielbaren Miete unter Annahme ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Beide Ansätze sind methodisch konsistent, bilden jedoch unterschiedliche Wertaspekte ab. Da der Markt für Objekte dieser Art primär durch Eigenutzungsmotive und Sachwertüberlegungen geprägt wird, kommt dem Ertragswert lediglich stützende Funktion zu; er bestätigt die Plausibilität des Sachwerts, ohne dessen Ergebnis zu korrigieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95234 Sparneck, Reinersreuth 14

Grundbuch Sparneck	Blatt 2226	lfd. Nr.
Gemarkung Sparneck	Flur	Flurstück 1084

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 mit rd.

117.000 €

in Worten: einhundertsechszehntausend 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 20. 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 Schadensersatzhaftung 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 in Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Erläuterungen in Komplettgutachten

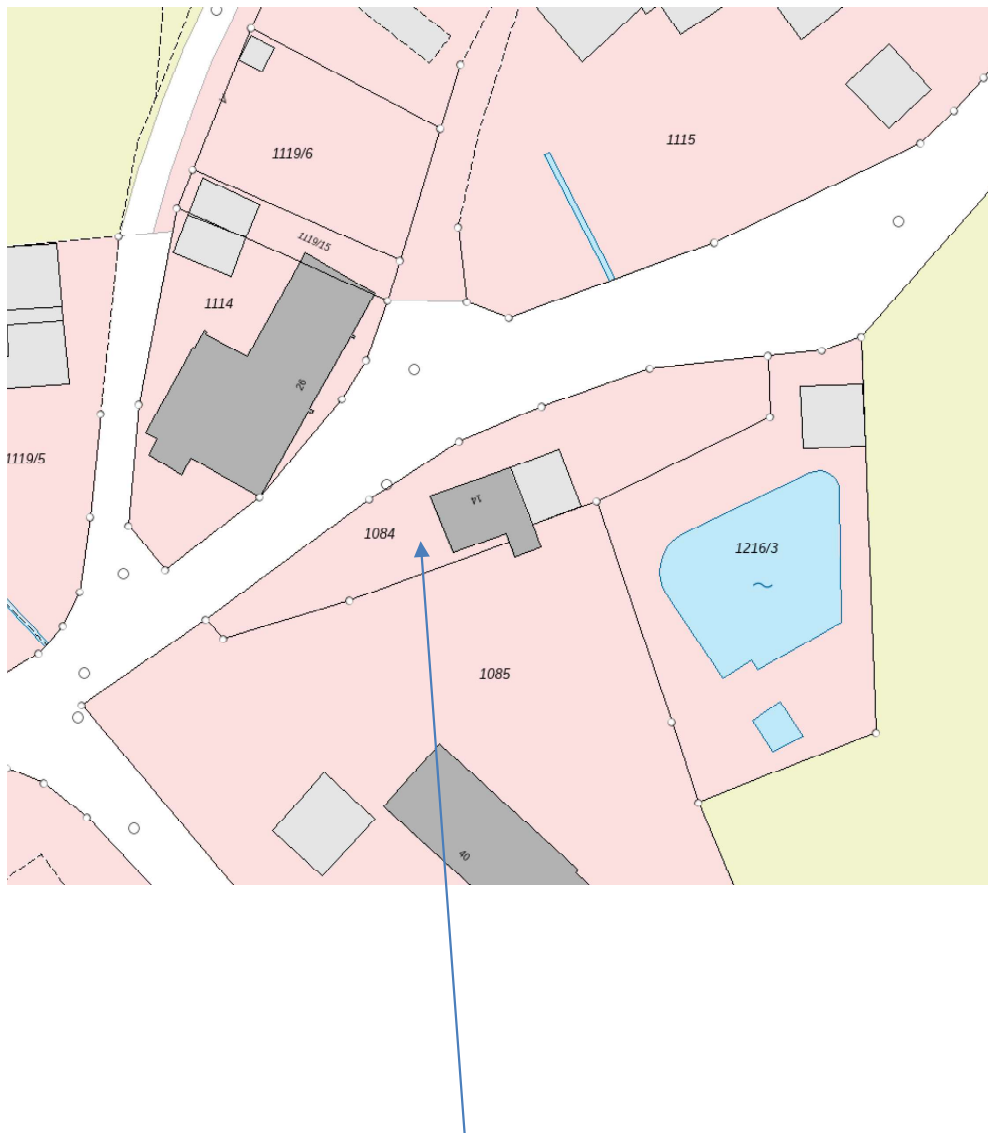
6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage3 Lageplan :

Auszug aus dem

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flst. 1084

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



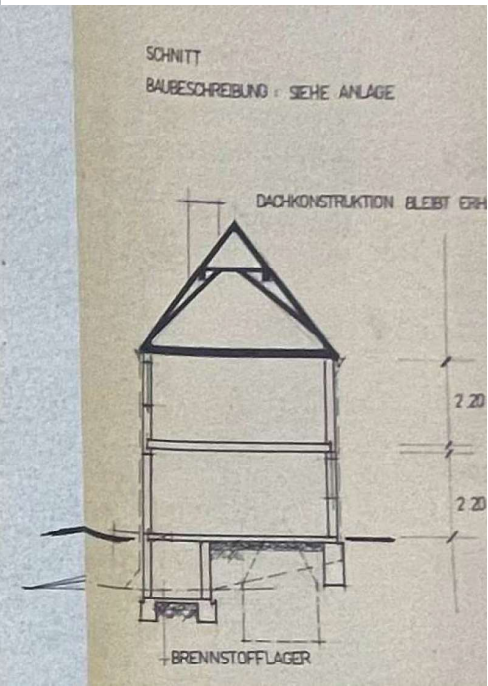
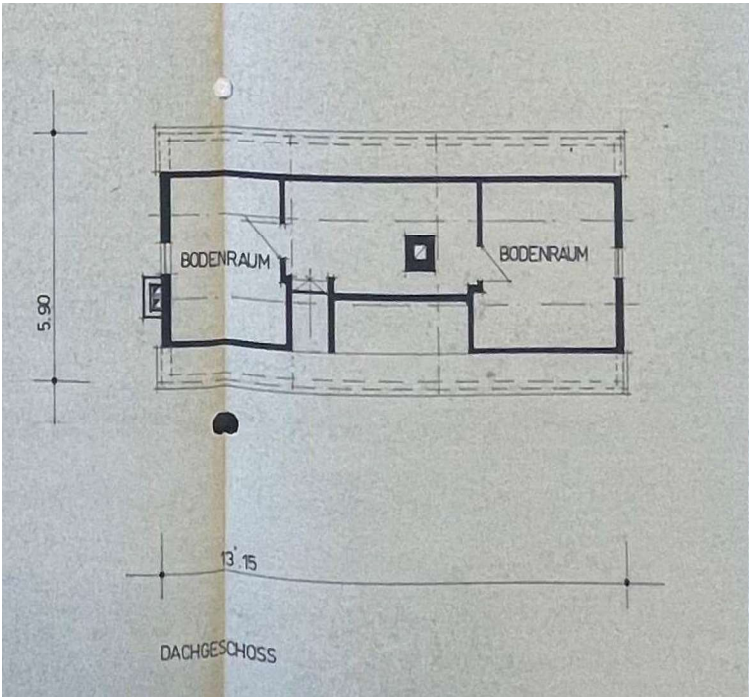
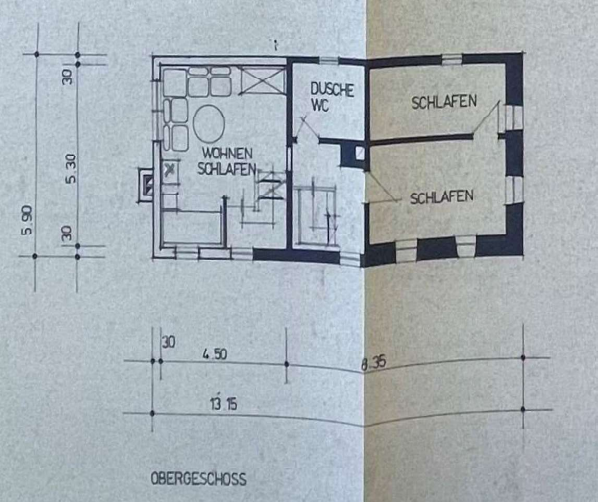
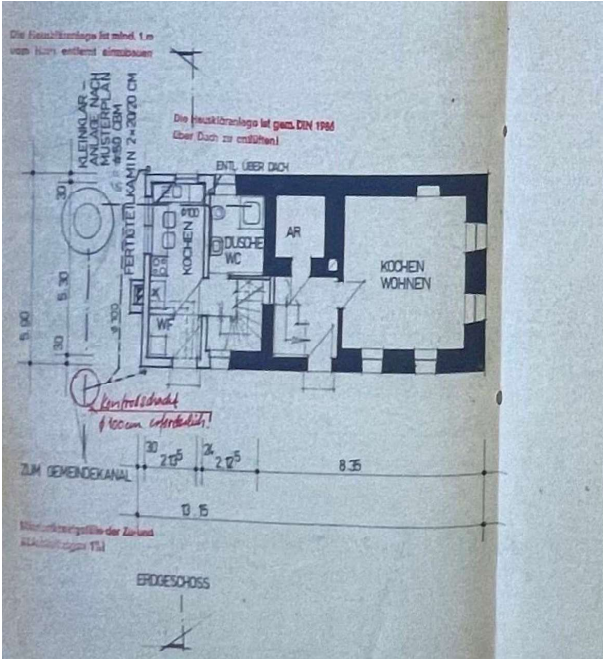
Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



Bild 2: Garten und Giebelseite (Gastank befindet sich auf dem Nachbargrundstück)

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 4



Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Wohnflächenberechnung			
Wohnung 1 (Altbau)			
EG:			
Kochen/Wohnen	=	$4,50 \times 4,60$	= 20,70 qm
AR	=	$1,90 \times 1,90$	= 3,61 qm
Eingang	=	$2,50 \times 2,40 - 0,90 \times 1,60$ $- 0,30 \times 0,90$	= 4,29 qm
OG:			
Schlafen	=	$4,70 \times 2,10$	= 9,87 qm
Schlafen	=	$4,70 \times 2,85$	= 13,40 qm
Dusche/WC	=	$2,70 \times 2,15$	= 5,81 qm
Treppenraum	=	$2,70 \times 3,10 - 0,65 \times 0,90$ $- 1,60 \times 1,85$	= 4,83 qm
			<u>62,51 qm</u>
Wohnung 2 (sanierte und ausgebaute Wohnung)			
EG:			
Windfang	=	$1,26 \times 2,135$	= 2,69 qm
Kochen	=	$3,98 \times 2,135$	= 8,50 qm
Dusche/WC	=	$2,45 \times 2,125$	= 5,21 qm
Treppenraum	=	$1,135 \times 1,40$	= 1,59 qm
OG:			
Wohnen/Schlafen	=	$4,50 \times 5,30 - 0,115 \times 1,50$ $- 2,135 \times 1,20 - 1,0 \times 1,0$	= 20,12 qm
			<u>38,11 qm</u>
		abzüglich 3 % Putz	= 1,14 qm
			<u>36,97 qm</u>

Sparneck, im September 1982

Architektin ANNE REISE ENNE JAT Ing. Grad.