

GUTACHTEN

DIPL.- ING. (FH) ANDRÉ GEBHARDT – BISMARCKSTRASSE 3 – 95028 HOF
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND
UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES HOF

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**

Az.: 2 K 9/ 26
08.05.2026

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das **landwirtschaftliche Grundstück Flst. 1118** in 95100 Selb
(Gemeindeteil Wildenau) „Tännig“

Grundbuch	Blatt
<i>Wunsiedel</i>	373
Gemarkung	Flurstück
<i>Lauterbach</i>	1118



Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** wurde zum Stichtag
08.04.2026 ermittelt mit rd.

52.500,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 9 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (Werterhebliche Rechte und Beeinflussungen)	5
2.3.1	Privatrechtliche Situation	5
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.	Beschreibung des Bewertungsgrundstückes und Bodenqualität	5
3.1	Datengrundlage	5
3.2	Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes	5
4.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsgrundstück Flst. 1118	6
4.1	Grundstücksdaten	6
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	6
4.3	Beschreibung der Bodenbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes Flst. 1118	7
4.4	Verkehrswertermittlung für das Bewertungsgrundstück	7
4.5	Ermittlung des „angepassten“ Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück	8
4.6	Ermittelter Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück	8
5.	Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 1118	9

Anlagen:

1	Literaturverzeichnis	10
2	Lage und Übersichtsplan von Selb- Wildenau	11
3	Lageplan M 1:2000	12
4	Bildmaterial des Bewertungsgrundstückes Flst. 1118	13

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 06.03.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

(vgl. Anlage Seite 11)

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Selb mit allen Ortsteilen, ca. 14.500 Einwohner. Gemeindeteil Wildenau, ca. 100 Einwohner (Stand 01.02.2024) Wildenau ist ein Gemeindeteil der Großen Kreisstadt Selb im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Wildenau liegt direkt am tschechischen Grenzübergang Selb- Aš
Überörtliche Lage/ Entfernungen:	- Große Kreisstadt Selb in ca. 4 km Entfernung - Hof in ca. 31 km Entfernung - Kreisstadt Wunsiedel in ca. 27,5 km Entfernung - Grenzübergang Selb- Aš in ca. 1,7 km Entfernung
Verkehrsanbindungen:	- Autobahn A 93 (Hof - Holledau), Ausfahrt Selb- Nord in ca. 4,8 km Entfernung
innerörtliche Lage:	Das Flurstück 1118 befindet sich am südlichen Ortsrand von Wildenau
Wohnlage/ Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, schlechte Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Selb
topografische Grundstückslage:	Höhenlage 613 m ü. NHN (leichtes Gefälle des Grundstückes in Richtung Südwesten)

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

(vgl. Anlage Seite 12)

Straßenart:	Es besteht keine direkt anliegende bzw. ausgebaute Zufahrtsstraße zum Bewertungsgrundstück
Zufahrt bzw. Erreichbarkeit des Bewertungsgrundstückes:	Eine Zufahrt ist über einen landwirtschaftlichen Feldweg und ein Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes am bebauten Nachbargrundstück Flst. 1119 (Wohngrundstück) gesichert
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen in Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragung und des Grundstückes:

3/ 8: Stromleitungsrecht für die Stadt Selb; gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1976 eingetragen in Bd. 5 Bl. 215 am 9. April 1976 und umgeschrieben am 8. Januar (1979. Is) 1980.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: -

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Bebauungsplan: Es besteht kein Bebauungsplan

Festsetzungen laut Flächen-
nutzungsplan des nördlichen Land-
kreises von Wunsiedel

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

3 Beschreibung des Bewertungsgrundstückes und Bodenqualität

3.1 Datengrundlagen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen und Beschreibungen zum nördlichen Flächen-nutzungsplan des Landkreises von Wunsiedel sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigungen, sowie Auskünfte durch das Bauamt der Großen Kreisstadt Selb und durch den Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel.

3.2 Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

Bei dem Grundstück Flst. 1118 handelt es sich laut Flächennutzungsplan um eine Landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich (Ackerfläche/ Grünlandfläche).

Die gesamte Landwirtschaftliche Nutzfläche des Bewertungsgrundstückes wird seit ca. 2- 3 Jahren nicht mehr bewirtschaftet bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Ehemalige Nutzung als Ackerfläche. Letzte Nutzung als Wiesen- bzw. Grünlandflächen.

Die Bezeichnung "landwirtschaftliche Nutzfläche" kann unterschiedliche Arten von Flächen umfas-sen. Am häufigsten wird der Begriff in Bezug auf Ackerland, Grünland, Dauergrünland oder auch Weideland verwendet.

Im Baurecht spielt die landwirtschaftliche Nutzung vor allem im Rahmen des Außenbereichs eine wichtige Rolle. Das Baurecht unterscheidet zwischen Innen- und Außenbereich, wobei im Außenbe-reich grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig sind (§ 35 BauGB). Ausnahmen gelten jedoch für privilegierten Vorhaben wie die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude, die der landwirt-schaftlichen Nutzung dienen.

(vgl. Anlage Seite 12)

Lage:	Wildenau "Tännig"
Grundstücksgröße:	21.255 m²
Tatsächliche Nutzung:	21 022 m² Grünland 139 m² Ackerland 64 m² Weg
Bodenschätzung:	14 394 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 35. Ertragsmesszahl 5038