

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)
Uschertsgrün 42
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 18.05.2026
Az.: 3 K 18/26 (XXX)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück
in 95659 Arzberg, Klingelbrunnenstr. 10**

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
<i>Arzberg</i>	<i>3817</i>	<i>Arzberg</i>	<i>588/25</i>

Eigentümer (lt. Grundbuch zu je ½):	<i>Herr XXX</i>	<i>Frau XXX</i>
---	---------------------	---------------------



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.05.2026 ermittelt mit rd.

36.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Gebäude	8
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	10
3.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.6	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Anlagen	22
6.1	Regional- und Stadtplan	22
6.2	Lageplan	23
6.3	Planunterlagen.....	24
6.4	Bildanlage	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Doppelhaushälfte und Garage

Objektadresse: Klingelbrunnenstr. 10
95659 Arzberg

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Arzberg; Flst.-Nr.: 588/25;
Fläche: 336 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 01.04.2026

Eigentümer
(lt. Grundbuch zu je ½): *Herr* *Frau*
XXX XXX

Gläubigerin: XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 02.05.2026

Qualitätsstichtag: 02.05.2026

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	22.04.2026	nur der Sachverständige
	30.04.2026	nur der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 14.04.2026); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel	
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX	

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die angesetzten Termine wurden ohne Absage nicht eingehalten
- Herr XXX teilte mir mit Schreiben vom 07.05.2026 mit, dass er seit 2015 selbst keinen Schlüssel mehr habe und mir keine Zutritt zum Haus gewähren kann
- gemäß Auftrag wird das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt (Außenbesichtigung am 30.04.2026; Grundstück war zugänglich; Garagentor war einen Spalt geöffnet)
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- es waren keine vollständigen Planunterlagen verfügbar
- asbesthaltige Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Bayern

Kreis: Wunsiedel

Ort und Einwohnerzahl: Arzberg; ca. 4.900 E

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

- ca. 7 km nach Marktredwitz
- ca. 12 km nach Wunsiedel
- ca. 15 km nach Selb
- ca. 5 km zur A93
- ca. 1 km zur B303
- ca. 4 km zum Grenzübergang Schirnding nach Tschechien
- Bahnverbindung (Nürnberg – Marktredwitz – Arzberg – Prag)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

- am Rande des Wohngebiets gelegen
- in direkter Nähe des Bahnhofs
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Arzberg, Wunsiedel und Marktredwitz

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: mehrgeschossige Wohnhäuser

Beeinträchtigungen:

- Zugverkehr
- extreme Hanglage

Topografie:

das Grundstück ist extrem nach Norden geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

das Grundstück ist annähernd rechteckig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Erschließungsstraße

Straßenausbau:

bituminös

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- das Wohnhaus ist auf der Ost-Seite direkt mit dem Nachbargebäude auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut
- die Garage steht direkt auf der West-Grenze
- es besteht nur geringer Abstand zwischen dem Wohnhaus und der Garage zur Nord-Grenze
- ein tlw. gemauerter Schuppen ist direkt mit einem Nachbarschuppen auf der Ost-Grenze zusammengebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

zu den Besichtigungszeitpunkten war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/3:
- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 11.03.2026)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden

Bodenordnungsverfahren:

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

allgemeine Wohnbaufläche W

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt lt. Auskunft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Innenbereichssatzung:

keine

Bauordnungsrecht

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch 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 Bewertungsobjekt wird augenscheinlich von Frau XXX wohnlich genutzt

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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.

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, wird in diesem Gutachten von einem ähnlichen Erhaltungszustand ausgegangen, den die Gebäudehüllen und die Außenanlagen aufweisen. Dies ist jedoch nur eine Annahme, deswegen wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

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 kann die Funktionsfähigkeit aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands nur bedingt unterstellt werden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen und 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 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte und Garage
Baujahr:	- ca. 1930 (geschätzt) - 1968: Dachgeschossausbau - 1971: Garage
Modernisierung:	- unzureichende Instandhaltung - abgewirtschafteter Allgemeinzustand
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Schiefer, gestrichen; Granitsteinsockel

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingang (-sbereich):	Außentreppe mit Überdachten Eingangspodest

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Planunterlagen)

da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde und keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung standen, kann nur bedingt eine Aussage über die Nutzungseinheiten und die Raumaufteilung getroffen werden.

Das Gebäude verfügt augenscheinlich über ein Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Spitzboden

Kellergeschoss:	keine Angabe möglich
Erdgeschoss:	keine Angabe möglich
Obergeschoss:	keine Angabe möglich
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Flur mit Treppenaufgang
Spitzboden:	Dachraum

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind vermutlich tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Mangels Innenbesichtigung werden nur die äußeren Bereiche beschrieben.

Beschreibungseinheit**Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster; 2-Scheiben-Holzverglasung; tlw. mit Außenrollo
----------	--

Türen:

Eingangstür:	Kunststoffisolierglastür
--------------	--------------------------

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	- keine Angaben möglich - defekte Klingelanlage - mangelhafte Außeninstallation
----------------------	---

Heizung / Warmwasserversorgung:	- keine Angabe möglich - gemauerter Kamin
------------------------------------	---

Sanitäre Installation:	- keine Angaben möglich - Außenwasseranschluss
------------------------	--

Dach

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Walmdach mit Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	gemauerter Kamin

3.3 Nebengebäude

Garage:

- Massivdecke mit Bitumeneindeckung
- verputzt, gestrichen; außen tlw. Fliesen
- Rohdecke gestrichen
- offenliegende Elektroinstallation
- stark vermüllt

zweiteiliger Schuppen (Zustandsbedingt nicht bewertet):

- tlw. gemauert
- Bitumeneindeckung
- einfache Holzlattenüren
- einfachverglaste Holzfenster
- stark vermüllt

zwei Holzverschläge (Zustandsbedingt zum Abriss bewertet)

3.4 Außenanlagen

- asphaltierte Zufahrt zur Garage
- Stellplatz mit Betonsteinpflaster
- Außentreppen
- gepflasterte Gehwege und Terrasse
- Einfriedung aus Holzlatten und Maschendraht
- stark verwilderte Grünfläche und Ziergehölze
- Stützmauern

3.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts

Besondere Bauteile:

- Podest-Außentreppe
- Eingangsüberdachung
- Dachgauben

Belichtung und Besonnung:	ausreichend, das Gebäude ist Nord-Süd ausgerichtet;
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich
Bauschäden und Baumängel:	- tlw. Putz- und Mauerwerksschäden - starke Fliesenschäden - tlw. starke Fensterschäden - tlw. defekte Außenrollo - Holzbauteile tlw. stark verwittert - tlw. schadhafte Sockelanschlüsse - schadhafte Bitumeneindeckung - Außenanlage stark sanierungsbedürftig (u. a. Treppen, Einfriedung, Mauern, Gehwege)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- Zustand des Gebäudes ist nach äußerem Eindruck stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig - Gebäude- und Freifläche müssen geräumt werden - augenscheinlich stark vermüllt - abgestelltes Autowrack - baujahrbedingt vermutlich asbesthaltige Fassadenplatten - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart
sonstige Besonderheiten:	- es liegt kein Energieausweis vor - augenscheinlich umfangreiche Grundsanierung notwendig - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt - Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 95659 Arzberg, Klingelbrunnenstr. 10 zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Arzberg	3817	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Arzberg	588/25	336 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **46,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	336 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2026 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)	=	46,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 46,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Abzug wegen extremer Hanglage			× 0,850	mäßiger Werteeinfluss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 39,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	39,10 €/m²	
Fläche	×	336 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	13.137,60 € rd. 13.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2026 insgesamt **13.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	650,00 €/m² BGF	250,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	255,00 m²	28,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	183.250,00 €	7.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	354.405,50 €	13.538,00 €
Regionalfaktor	x	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	372.125,78 €	14.214,90 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		68,75 %	58,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,4167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.289,31 €	5.923,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	122.212,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 9.777,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 131.989,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 144.989,67 €
Sachwertfaktor	x 0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 137.740,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 90.000,00 €
Sachwert	= 47.740,19 €
	rd. 48.000,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Podest - Außentreppe	3.500,00 €
Eingangsüberdachung	2.000,00 €
Dachgauben	12.000,00 €
Summe	17.500,00 €

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (122.212,66 €)	9.777,01 €
Summe	9.777,01 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung	-90.000,00 €
Grundsanierung (255 m ² X 350,- €/m ² = 89.250,- €) ~90.000,00 €	
u.a.:	
- Sanierung (Türen / Fenster)	
- Putz- und Mauerwerkssanierung	
- Fassadeninstandsetzung	
- ggf. tlw. neue Installation (u.a. Heizung / Elektro)	
- energetische Sanierung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- Instandsetzung der Außenanlage	
- Instandsetzung der Garage	
- Gebäude- und Freifläche räumen	
- Holzverschläge abbrechen	
Summe	-90.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; 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.

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.

Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

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.

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 prozentual 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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.

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.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 bestimmt.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche

Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen / EG – DG	116,00		6,50	754,00	9.048,00
Garage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		116,00	1,00		794,00	9.528,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.528,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.572,56 €
jährlicher Reinertrag	= 6.955,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 13.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 325,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.630,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.159,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 135.159,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 135.159,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 90.000,00 €
Ertragswert	= 45.159,23 €
	rd. 45.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen

berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

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. **48.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **45.000,00 €**.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird der ermittelte Sachwert um 25% gemindert:

Sachwert: **48.000,00 €** **./. 25 %** **=** **36.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 95659 Arzberg, Klingelbrunnenstr. 10

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
Arzberg	3817	Arzberg	588/25

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2026 mit rd.

36.000 €

in Worten: sechsunddreißigtausend 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.

Schauenstein, den 18.05.2026



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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

Erbbaurecht:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

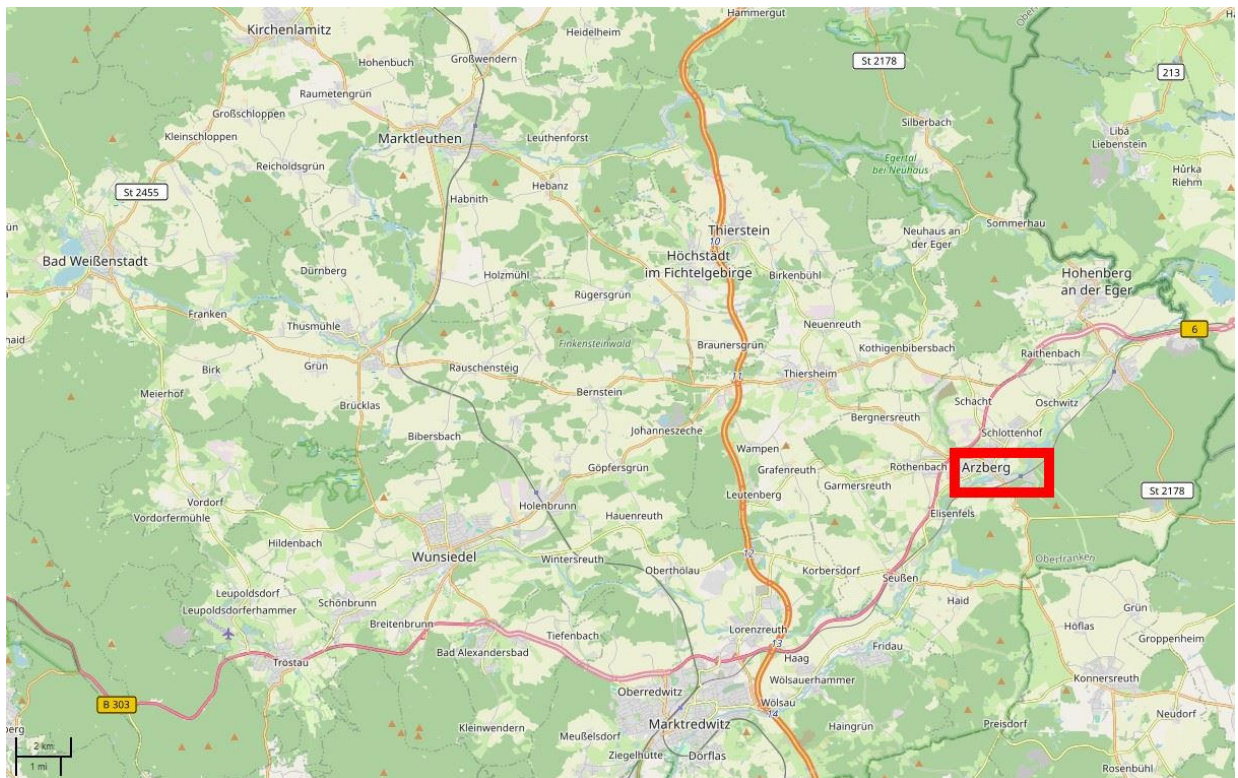
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

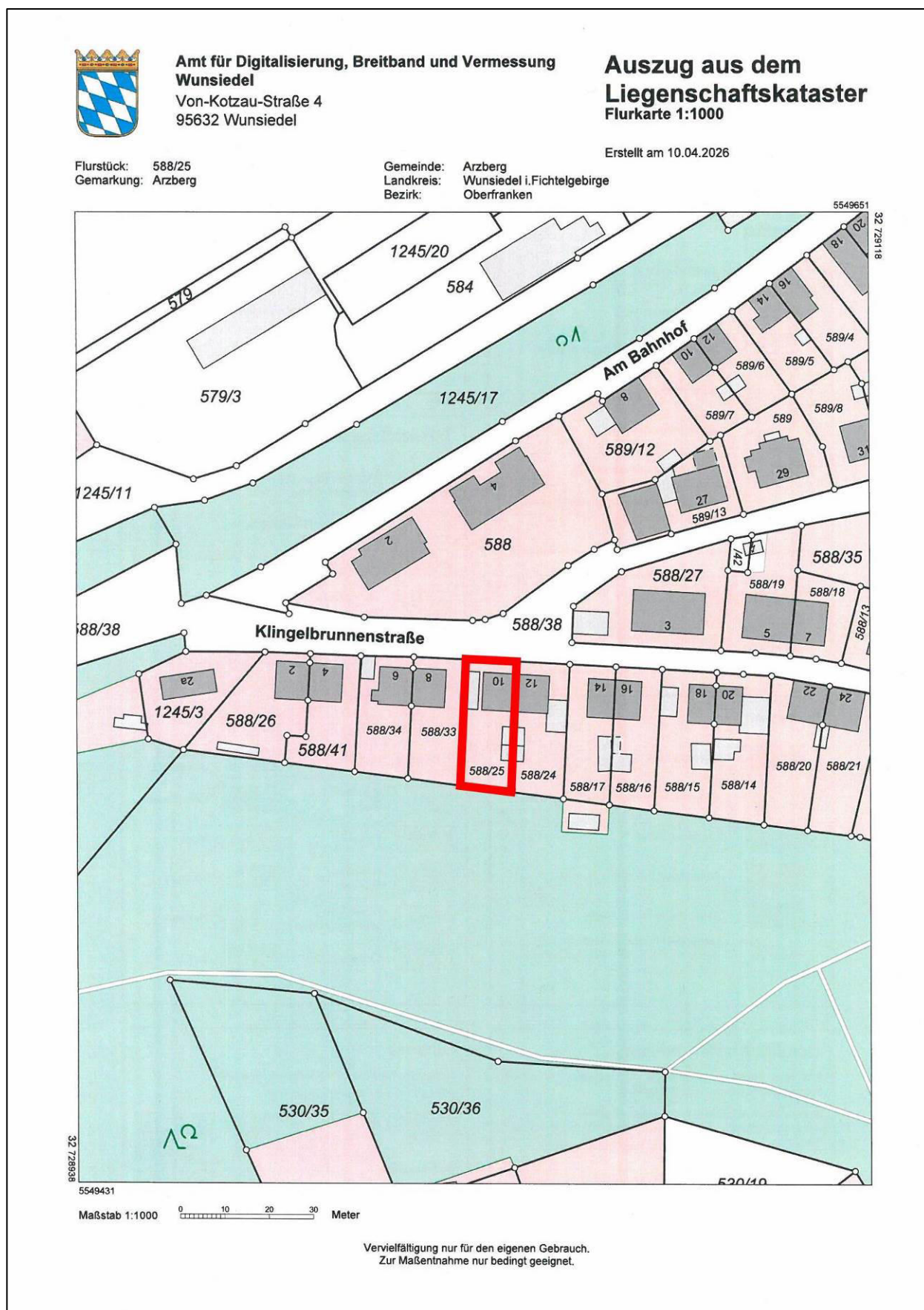
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2026) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



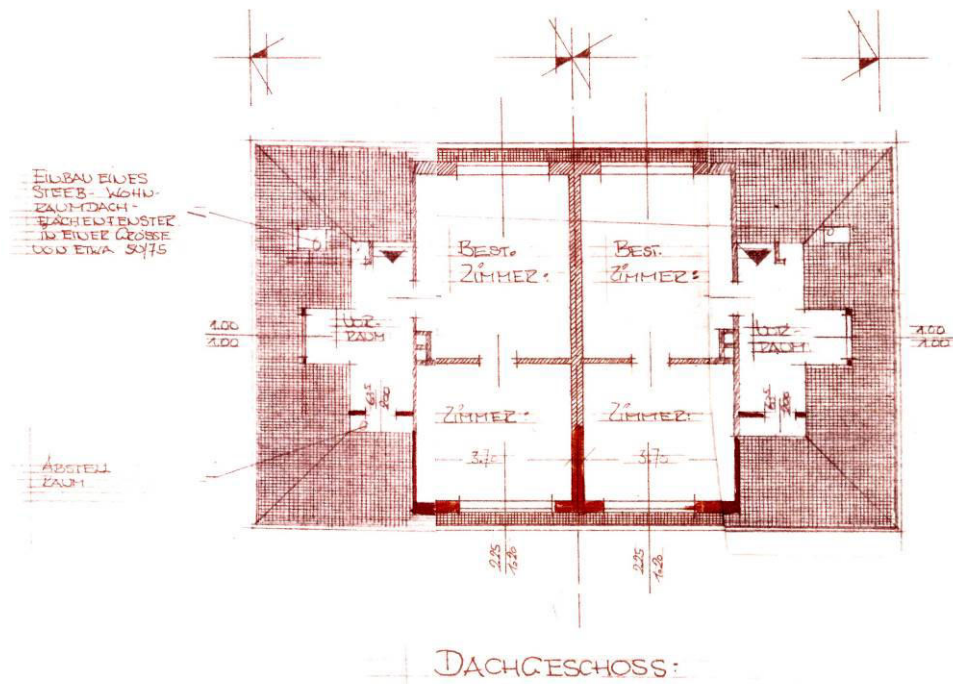
© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



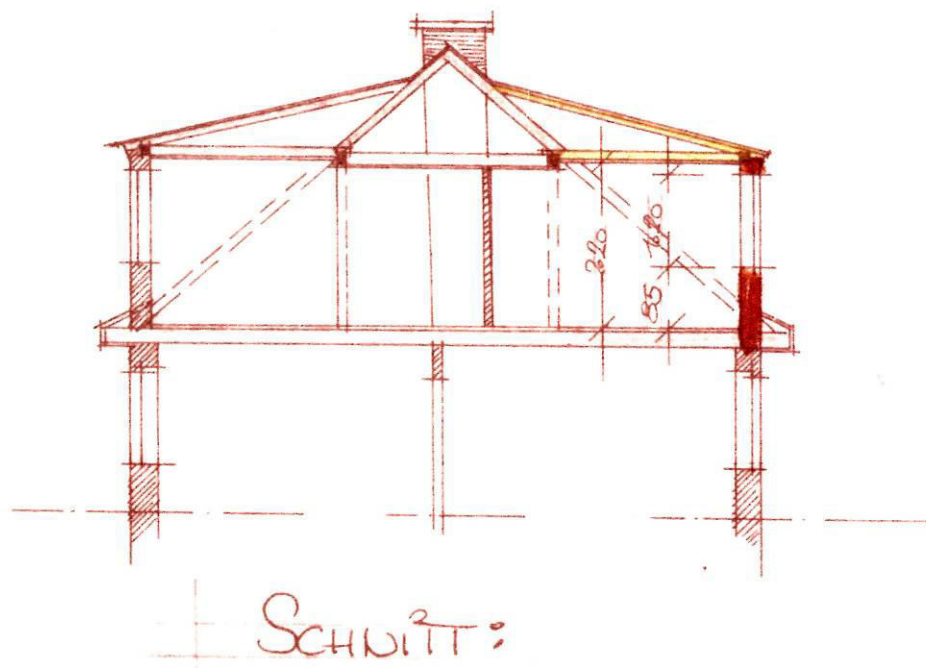
6.3 Planunterlagen

Grundriss Dachgeschoss



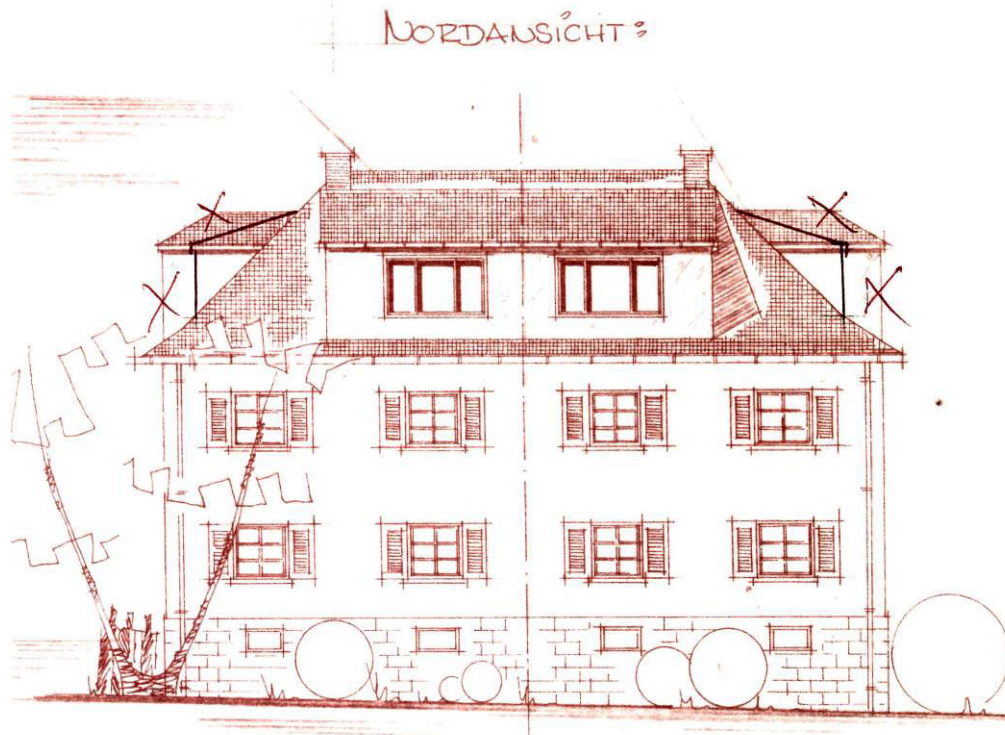
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt



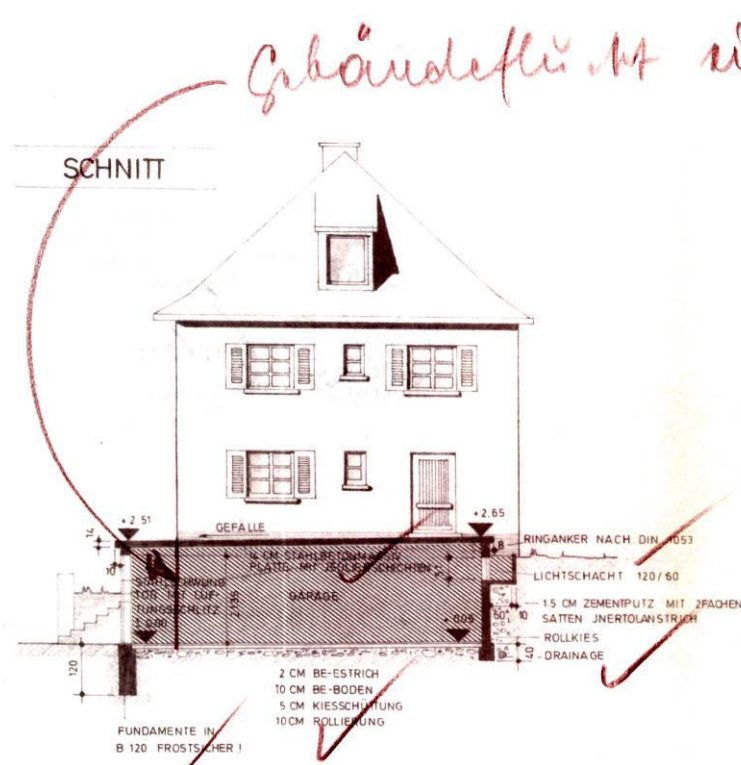
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Ansicht



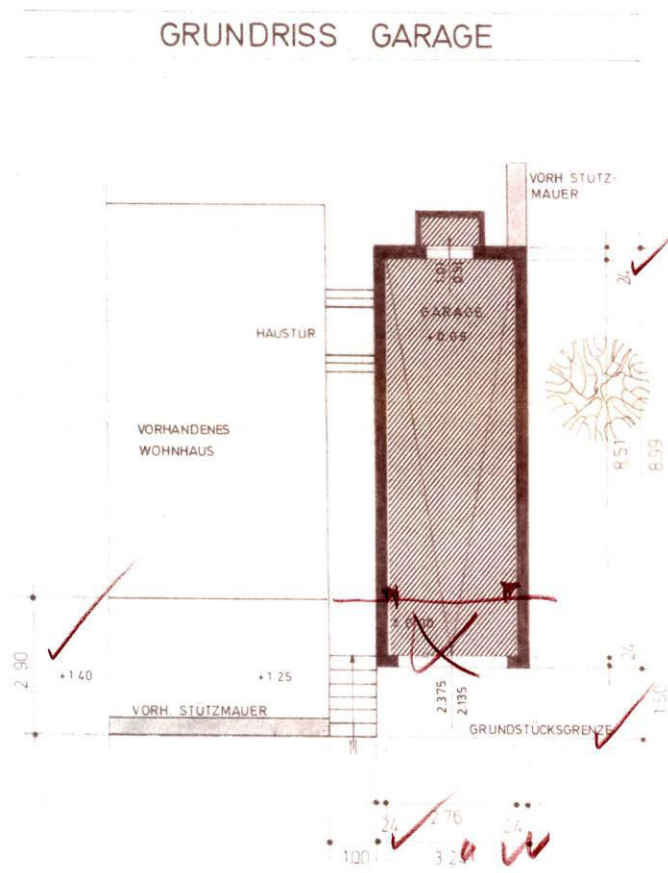
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Garage - Schnitt



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Garage - Grundriss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Nord-West-Ansicht



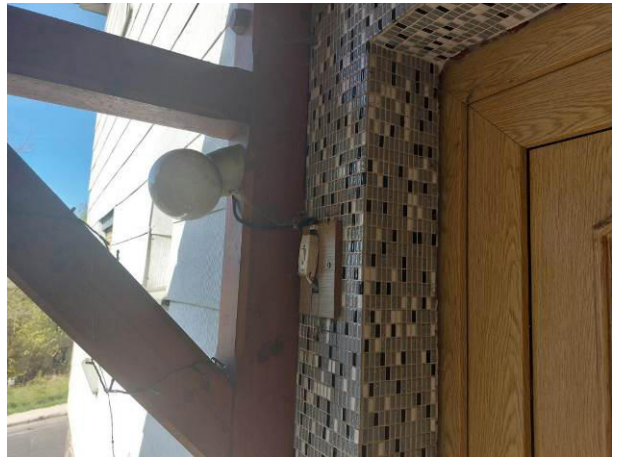
Süd-Ansicht
und zweiteiliger Schuppen



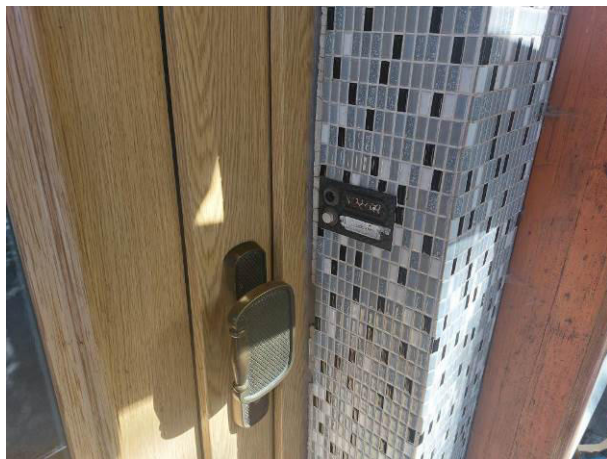
Nord-Ost-Ansicht



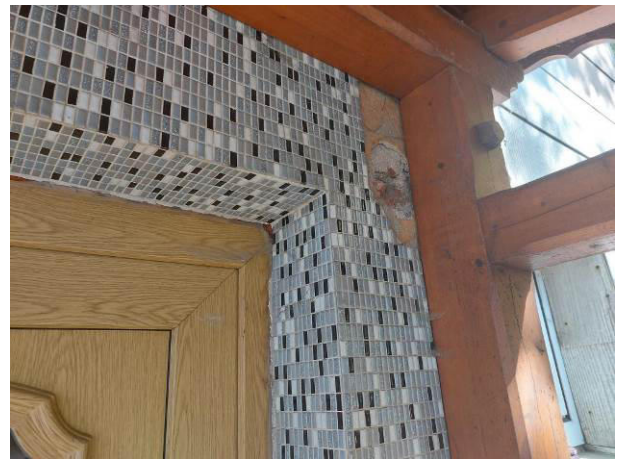
unfachgerechte
Außenelektrik



defekte
Klingelanlage



Fliesenschäden



vermüllte Terrasse



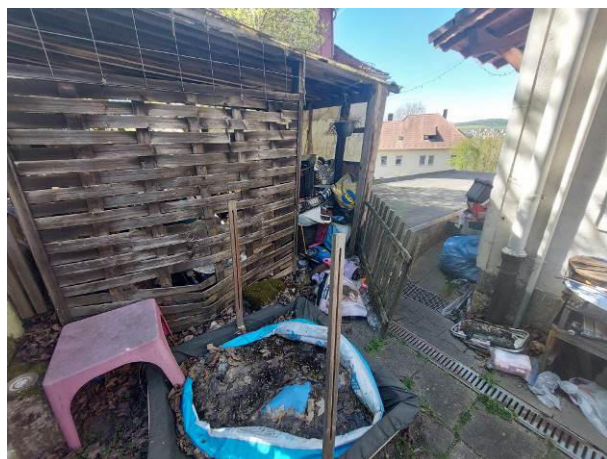
schadhafte Stützmauer



zweiteiliger Schuppen
tlw. gemauert



Holzverschlag
stark vermüllt



Holzverschlag / schadhafte Stützmauer /
vermüllte und verwilderte Freifläche



stark verwilderte Freifläche



vermüllter Schuppen



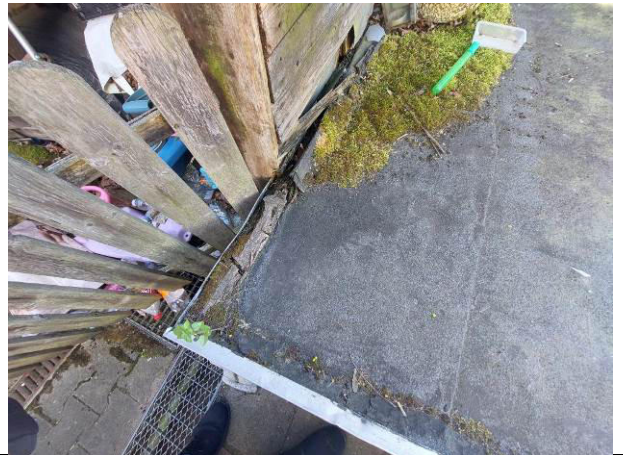
schadhafte
Bitumeneindeckung



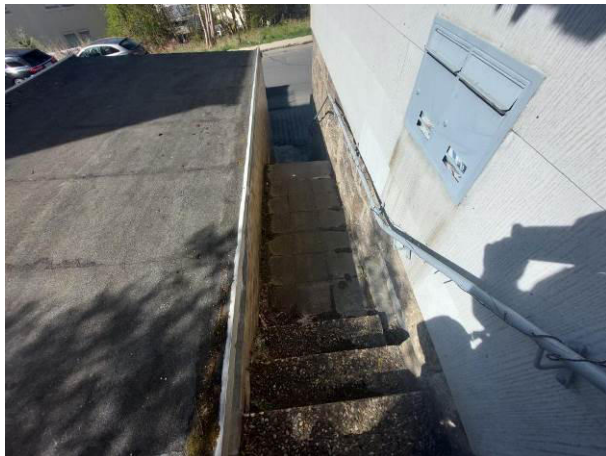
defekter Rollo



schadhafte
Bitumeneindeckung



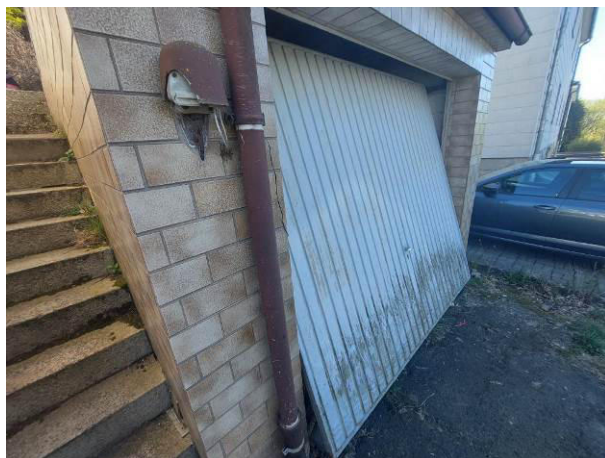
Außentreppe



Fliesenschäden



sanierungsbedürftiges
Garagentor



vermüllte
Garage



schadhafte Freifläche
und Pflaster



schadhaftes
Holzfenster

