



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 2 K 2 / 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 Landkreises
Wunsiedel i.F. und Mitglied des Landkreises Hof

Datum: 01.06.2026
Az.: 20260065

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20260065

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95131 Schwarzenbach a Wald, Sorg 35**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.04.2026 ermittelt mit rd.

90.900 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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
2.2	2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.3	Gestalt und Form	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.6.2	Bauplanungsrecht	7
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Wohnhaus.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Geräteschuppen.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Sachwertberechnung	14
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.6	Verkehrswert.....	23
4.7	Plausibilisierung	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Sorg 35 95131 Schwarzenbach a Wald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Räumlas, Blatt 726
Katasterangaben:	Gemarkung Räumlas, Flurstück 136/4, Fläche 557 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 2 K 2 / 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 13.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxxx
Bewohner:	xxxxx
Kaminkehrer:	Joachim Schade Pacellistraße 39 95119 Naila

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	13.04.2026 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätstichtag:	13.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.05.2026 Die Ortsbesichtigung erfolgte am 26.05.2026 und damit nach dem gerichtlich vorgegebenen Wertermittlungstichtag (13.04.2026). Anhaltspunkte für eine zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Besichtigungstag eingetretene wertrelevante Veränderung des baulichen Zustands liegen nicht vor. Der beim Ortstermin vorgefundene Zustand wird daher dem Qualitätstichtag zugrunde gelegt
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nachbarin Frau xxxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • div. Rechnungen, Kanalreinigung usw.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Schwarzenbach am Wald
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Schwarzenbach am Wald, Ortsteil Sorg ca. 4.301 Einwohner (Gesamtstadt; Stand 31.12.2023) (Quelle: Statistisches Bundesamt / Gemeindeverzeichnis)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> Hof ca. 21 km nordöstl. (B 173) Kronach ca. 25 km westl. (B 173) Kulmbach ca. 23 km südwestl. Bayreuth ca. 45 km südl. Nürnberg ca. 115 km südl. (Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald, ADAC Maps)
Landeshauptstadt:	München ca. 250 km südl.
Bundesstraßen:	<u>Bundesstraßen:</u> B 173 (Hof–Kronach–Lichtenfels), Ortsdurchfahrt bzw. unmittelbare Nähe (Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald)
Autobahnzufahrt:	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 (Nürnberg–Berlin), AS Naila/Selbitz, ca. 14 km über B 173 A 73 (Nürnberg–Suhl) über B 173 erreichbar (Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald)
Bahnhof:	<u>Bahnhof:</u> kein Bahnhalt im Ort; nächster Bahnhof Naila (Bahnstrecke Hof–Bad Steben) ca. 12 km Bahnhof Hof Hbf ca. 21 km (Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald)
Flughafen:	<u>Flughafen:</u> Verkehrslandeplatz Hof-Plauen ca. 25 km Flughafen Nürnberg ca. 120 km
demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt: 1988: 5.541 EW 2018: 4.395 EW Rückgang -20,7 % in 30 Jahren; 2023: 4.301 EW – anhaltend rückläufige Tendenz. (Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald, Statistisches Bundesamt)

Altersstruktur (Kreisdaten LK Hof als Näherung; gemeindscharfe Zensus-2022-Daten nicht frei verfügbar):
Durchschnittsalter ca. 45,3 Jahre (Regierungsbezirk Oberfranken).

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 16 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 13 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 18 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 23 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. -3 %

(Quelle: Destatis, Zensus 2022 – Kreisebene LK Hof als Näherung)

2.2 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Anschrift Sorg 35, 95131 Schwarzenbach am Wald, im Ortsteil Sorg. Sorg ist ein dörflich geprägter Ortsteil im Stadtgebiet Schwarzenbach am Wald am Rande des Naturparks Frankenwald.

Entfernung zum Hauptort Schwarzenbach am Wald (Grundversorgung, Verwaltung): ca. 2–3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, Ärzte und Apotheke im Hauptort; erweitertes Versorgungsangebot in Hof und Kronach.

ÖPNV: Anbindung über Linienbusse Richtung Schwarzenbach a. Wald, Naila, Hof und Kronach; Taktichte im ländlichen Raum eingeschränkt.

Einfache Wohnlage.

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

Aufgelockerter dörflicher Wohnbestand; überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser älteren Baujahrs sowie landwirtschaftlich geprägte Anwesen. Dörflicher Charakter erhalten.

(Quelle: LK Hof, Gemeindewebsite [schwarzenbach-wald.de](https://www.schwarzenbach-wald.de))

Beeinträchtigungen:

Lage als einfach bis mittel eingestuft.

Topografie:

Höhenlage im Naturpark Frankenwald am Fuße des Döbraberges (ca. 690 m ü. NN); bewegtes Gelände, teils Hanglagen.

(Quelle: Wikipedia, LK Hof)

2.1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Kreisebene Landkreis Hof)

Wirtschaftsstruktur:

Ländlich strukturierter Raum Oberfrankens; verarbeitendes Gewerbe (Kunststoff, Metall, Holz), Handwerk, Handel sowie Tourismus (Ferienregion Döbraberg / Frankenwald, Skizentrum, Wandern). Stadt Schwarzenbach a. Wald als Wohn- und Fremdenverkehrsort geprägt.

(Quelle: Stadt Schwarzenbach a. Wald, LK Hof)

Arbeitslosenquote:

Landkreis Hof: ca. 3,6 % (zuletzt belegter Wert); deutlich unter der kreisfreien Stadt Hof. Regierungsbezirk Oberfranken 4,7 % (April 2026), Bayern 4,1 % (April 2026).

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Agentur Bayreuth-Hof;

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Hofer Land (Stadt und Landkreis Hof): ca. 64.372 svp. Beschäftigte am Arbeitsort (Stand Juni 2023). (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Pendlersaldo:	Schwarzenbach am Wald als Wohnstandort mit Auspendlerüberschuss; Hauptpendlerziele Hof, Naila, Kronach und Selb. Negativer Pendlersaldo (mehr Aus- als Einpendler) typisch für den ländlichen Raum des LK Hof. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pendlerstatistik)
Kaufkraftindex:	Kein frei verfügbarer gemeindescharfer Wert. LK Hof als strukturschwacher ländlicher Raum Oberfrankens; Kaufkraft unter dem Bundesschnitt einzuordnen. (Quelle: MB-Research, nicht frei abrufbar)
Einkommensstruktur:	Keine gemeindescharfen Daten frei verfügbar. Prägend: verarbeitendes Gewerbe und Niedriglohnsektor; Auspendler erzielen z. T. höhere Einkommen in Hof und Selb. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Quellen: Stadt Schwarzenbach am Wald (www.schwarzenbach-wald.de) | Statistisches Bundesamt / Gemeindeverzeichnis (Stand 31.12.2023) | Bundesagentur für Arbeit, Agentur Bayreuth-Hof, Pressemitteilungen 2024–2026 | Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales 2026 | Destatis / Zensus 2022 (Kreisebene) | LK Hof (www.landkreis-hof.de) | ADAC Maps

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 557,00 m²; <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; Kleinkläranlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
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; Vermutlich ist die Fassadenverkleidung asbesthaltig. 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 des Grundbuchs von Räumlas, Blatt 726, 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:

Denkmalschutz besteht lt. Metadaten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege: <https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal> nicht.

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. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.8 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 Grundstück ist mit einem Siedlungshaus bebaut, das vermutlich aus den fünfziger Jahren stammt. An das ursprüngliche Wohnhaus wurde später ein Anbau errichtet.

Aufgrund der Hanglage ist der untere Bereich des Anbaus mit eigenem Zugang als Wohnraum ausgebaut. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an den Keller des Bestandsgebäudes an. Darüber befindet sich ein weiterer Gebäudeteil, der die Wohnfläche im Erdgeschoss des Altbaus erweitert. Das ausgebaute Dachgeschoss wird über ein separates Treppenhaus erschlossen.

Durch die vorhandenen eigenen Zugänge wäre grundsätzlich eine Aufteilung in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten denkbar. Im derzeitigen baulichen Zustand ist dies jedoch nur mit erheblichem baulichem Aufwand realisierbar. Wesentlich einschränkend ist, dass lediglich ein zentrales Bad im Kellerbereich des Bestandsgebäudes vorhanden ist. Dieses Bad ist nicht fertiggestellt und nur provisorisch nutzbar.

Das Gebäude ist im gegenwärtigen Zustand nur stark eingeschränkt nutzbar. Es besteht umfassender Sanierungsbedarf. Dies betrifft insbesondere die Haustechnik, den energetischen Zustand, die Sanitärbereiche sowie die gesamte innere Ausstattung mit Böden, Wand- und Deckenflächen. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind grundlegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Vor dem Wohnhaus befindet sich eine Garage, die nach Auskunft der Nachbarin vermutlich vom Eigentümer genutzt wird. Nach dem vorliegenden Lageplan liegt diese Garage jedoch außerhalb des zu bewertenden Flurstücks. Die eigentumsrechtliche und nutzungsrechtliche Zuordnung ist daher gesondert zu prüfen. Eine wertrelevante Berücksichtigung kann nur erfolgen, soweit eine rechtlich gesicherte Zuordnung oder Nutzung nachgewiesen ist.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein massiver Schuppen. Dieser weist einen sehr schlechten baulichen Zustand auf und trägt nur unwesentlich zur Werterhöhung des Grundstücks bei.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bereich Schwarzenbach a.Wald ist grundsätzlich vorhanden, richtet sich jedoch vor allem auf marktgängige, zeitgemäß nutzbare und wirtschaftlich überschaubar instand zu setzende Objekte. Stark sanierungsbedürftige Gebäude mit unklarer Grundrissstruktur, eingeschränkter Nutzbarkeit und hohem Investitionsbedarf sprechen nur einen deutlich kleineren Käuferkreis an. Nachfrager sind hier vor allem handwerklich orientierte Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Sanierungserfahrung. Der erhebliche bauliche Aufwand, die eingeschränkte sofortige Nutzbarkeit und die unklare Zuordnung der Garage wirken nachfragedämpfend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauunterlagen konnten nicht beschafft werden.

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 (Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss); freistehend
Baujahr:	1950 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	die Ausstattung der Räume im Anbau wurde teilweise saniert (Böden, Decke und Wände)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 160 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein stark erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht 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:	tlw. verputzt und gestrichen;

Gartenseite Verblendung, Kunststeinplatten (vermutlich Asbesthaltig)
Außenwand mit Putzschäden und Putzabplatzungen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Altbau (Kellerbereich mit Heizung und Bad) Anbau Wohnräume

Erdgeschoss:

Altbau und Anbau (Wohnräume)

Dachgeschoss:

Wohnräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk Kellermauerwerk im Altbau stark durchfeuchtet (vermutlich aufsteigende und drückende Feuchtigkeit)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	im Anbau vermutlich Stahlbeton, im Altbau Kellerdecke Stahlbeton im EG und DG vermutlich Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion Treppen sanierungsbedürftig

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung Öl Niedertemperaturkessel Baujahr 2006

	unterstützt durch einen Kaminofen mit eigenem Edelstahlkamin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Laminat, Holzboden, Teppichboden, keramische Beläge Bodenbeläge größtenteils überaltert und sanierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, im Anbau Stein-/Verblenderoptik Sanitärbereich Fliesen Wandbekleidungen überwiegend sanierungsbedürftig
Deckenbekleidungen:	Decken Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten Decken sanierungsbedürftig
Fenster:	Fenster aus Holz mit tlw. mit Isolierverglasung Fenster sanierungsbedürftig
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren
sanitäre Installation:	<u>Bad im Keller:</u> 1 halbeingebaute Eckwanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken <u>WC im EG und DG</u> 1 Stand WC Sanitäranlagen komplett sanierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Anbau
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellermauerwerk
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
---------------------	---------------------

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

3.3 Geräteschuppen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Geräteschuppen tlw. Massiv, tlw. Holzkonstruktion
-------------	--

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95131 Schwarzenbach a Wald, Sorg 35 zum Wertermittlungstichtag 13.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Räumlas	726		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Räumlas		136/4	557 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Komplettgutachten.

4.3 Bodenwertermittlung

Für den Bewertungsbereich (Sorg) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 25,00 € 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 **25,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	557 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.04.2026 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)	=	25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	13.04.2026	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 27,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	557	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 27,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	27,50 €/m ²	
Fläche	×	557 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	15.317,50 € <u>rd. 15.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.04.2026 insgesamt **15.300,00 €**.

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2022 - 2023) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 5 % und 10 %. Es wird ein Zuschlag von 10 % angenommen.

E2

Eine Anpassung des Bodenwerts an eine abweichende Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundstücksgröße war nicht vorzunehmen. Der Gutachterausschuss hat für den hier maßgeblichen Grundstücksmarkt keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Zudem sind bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von rd. 27,50 €/m² keine erkennbaren marktüblichen Wertunterschiede aufgrund einer unterschiedlichen baulichen Nutzbarkeit feststellbar. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt unter diesen Marktverhältnissen keine wertrelevante Bedeutung zu. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung wegen GRZ und GFZ.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Geräteschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	758,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	302,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	228.916,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.723,54 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.723,54 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 13 Jahre 83,75 % 0,1625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.942,58 €	1.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		73.442,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.203,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	75.645,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	90.945,86 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	90.945,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	90.945,86 €
	rd.	90.900,00 €

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 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,6 %	30,4 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 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)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

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 Harholztreppen 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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	69,6	504,60
3	835,00	30,4	253,84
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 758,44 gewogener Standard = 2,3 (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 = 758,44 €/m² BGF
rd. 758,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Erläuterungen in Komplettgutachten.

Baupreisindex

Erläuterungen in Komplettgutachten.

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100	
		2000	2010
2025	2	219,4	188,6
2025	3	220,6	189,6
2025	4	221,7	190,6
2026	1	225,0	193,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht. Veröffentlicht am 10.04.2026

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (73.442,58 €)	2.203,28 €
Summe	2.203,28 €

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.

Erläuterungen in Komplettgutachten.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder

zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Nach dem Augenschein wurden Böden, Wände und Decken im Anbau erneuert. Es liegen keine Rechnungen/Belege vor; die Einordnung erfolgt daher nach Zustand und Baualtersmerkmalen gemäß Inaugenscheinnahme.

Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021) erhalten Modernisierungsmaßnahmen, die kurz vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden oder zu einem gehobenen bis stark gehobenen Gebäudestandard führen, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.

Das Modell sieht für die Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) maximal 2 Punkte vor. Aufgrund des augenscheinlichen Zustandes wird ein halber Punkt vergeben.

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} = 4$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

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 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) wird nach §§ 35–39 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er passt den vorläufigen Sachwert an die Lage auf dem Grundstücksmarkt an. Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1950) in einfacher Lage im Ortsteil Sorg der Stadt Schwarzenbach am Wald (Landkreis Hof), Restnutzungsdauer 13 Jahre, komplett sanierungsbedürftig. Der Modernisierungsgrad ist gering; im Sinne der Anlage 2 ImmoWertV 2021 liegt ein unzureichend modernisiertes Objekt vor. Nebengebäude wurden nicht gesondert ausgewiesen, sodass eine Sachwert-Zerlegung entfällt.

Für den Landkreis Hof liegt kein Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses vor. Primärquelle ist der Sachwertfaktor von Sprengnetter; ergänzend werden die objektartspezifischen Werte des angrenzenden Vogtlandkreises und die EFH/ZFH-Regression des Landkreises Kronach herangezogen. Der Erfahrungswert des Sachverständigen kalibriert das Ergebnis.

Objektdaten und Modellparameter

Parameter	Wert
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr	ca. 1950
Restnutzungsdauer (RND)	13 Jahre (angepasst)
Bodenrichtwert (BRW)	27,50 EUR/m ² (Stichtag 31.12.2023)
Vorläufiger Sachwert (vSW)	90.950 EUR
Lageklasse	1 (ländlich/dörflich)
Modernisierungsgrad (Anlage 2)	gering / unzureichend modernisiert

Herangezogene Quellen

Primärquelle ist der Sachwertfaktor von Sprengnetter. Sekundär werden die objektartspezifischen Sachwertfaktoren des Vogtlandkreises (EFH freistehend) und die EFH/ZFH-Regressionsformel des Landkreises Kronach herangezogen. Der Erfahrungswert des Sachverständigen kalibriert das Ergebnis unter Berücksichtigung des schlechten baulichen Zustands.

Sprengnetter Sachwertfaktor (Primärquelle)

Marktdatenbasiertes Modell Sprengnetter, Stichtag 01.01.2026.

Parameter	Wert
Sachwertfaktor	1,37
Konfidenzintervall	1,30 – 1,44
Standardfehler	2,6
Stichtag	01.01.2026

Quelle: Sprengnetter, Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2026.

GAA Vogtlandkreis, Tab. 77, EFH freistehend (Sekundärquelle)

Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2025 (GMB 2025), Tab. 77, Seite 131, Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (freistehend/Doppelhaushälfte), Lageklasse 1; Kauffälle 2023/2024. Diese Tabelle ist objektartgenau (EFH freistehend) und der ZFH-Tabelle 79 vorzuziehen.

Parameter	Wert
Funktion LK 1	$M = 2,3139 \times (\text{vSW})^{-0,080}$
vSW	90.950 EUR

berechneter SWF	0,93
Stichprobe / Korrelation (LK 1)	65 / 0,35

Quelle: GAA Vogtlandkreis, GMB 2025, Tab. 77, S. 131. Übertragbarkeitsvermerk: angrenzender Markt; objektartspezifisch. Der GAA weist ausdrücklich auf geringere Sachwertfaktoren bei unsanierten/teilsanierten Objekten hin; die Faktoren sind als Orientierung zu verstehen.

GAA Kronach, EFH/ZFH-Regression (Sekundärquelle)

GAA Kronach, Immobilienmarktbericht 2024, Kap. 7.2.5; objektartspezifische Regressionsformel für Ein- und Zweifamilienhäuser; Stichtag 01.01.2023.

Parameter	Wert
Formel	$SWF = 0,002474 \times BRW + 0,001822 \times RND - 1,3305E-07 \times SW + 0,7422$
BRW	27,50 EUR/m ²
RND	13 Jahre
SW	90.950 EUR
berechneter SWF	0,82
Vertrauensintervall	±0,015

Quelle: GAA Kronach, IMB 2024, Kap. 7.2.5. Übertragbarkeitsvermerk: Nachbarmarkt. Die Objekt-RND (13 J.) liegt unterhalb der typischen Spanne (15–55 J.), der BRW (27,50 EUR/m²) am unteren Rand der Spanne (25–95 EUR/m²); Anwendung mit Vorsicht.

Erfahrungswert des Sachverständigen (kalibrierend)

Der Sachverständige setzt aufgrund des schlechten baulichen Zustands (komplett sanierungsbedürftig, RND 13 Jahre) einen Sachwertfaktor von 1,0 an.

Gültigkeitsprüfung

Parameter	Objekt	Typische Stichprobe (Quellen)
vSW	90.950 EUR	Vogtland: ab 50.000 EUR erfasst
BRW	27,50 EUR/m ²	Kronach: 25–95 EUR/m ²
RND	13 Jahre	Kronach: 15–55 Jahre
Objektart	EFH freistehend	Vogtland Tab. 77: EFH freistehend/DHH

Quelle: GAA Vogtlandkreis GMB 2025, Tab. 77; GAA Kronach IMB 2024, Kap. 7.2.5.

Quellenübersicht

Quelle	SWF	VI/KI	Einschränkungen
Sprengnetter	1,37	1,30–1,44	Stichtag 01.01.2026
Vogtland Tab. 77 (EFH freist., LK1)	0,93	—	angrenzender Markt; Orientierung
Kronach EFH/ZFH-Regression	0,82	±0,015	RND/BRW außerhalb Spanne
Erfahrungswert SV	1,0	—	nicht veröffentlicht; Zustand

Gewichtungsrechnung

Maßgeblich für die Marktanpassung ist der schlechte bauliche Zustand des Objekts (komplett sanierungsbedürftig, Restnutzungsdauer 13 Jahre). Beide Gutachterausschüsse stellen für unsanierte Objekte ausdrücklich geringere Sachwertfaktoren fest. Der Erfahrungswert des Sachverständigen wird daher führend gewichtet, die objektartspezifischen GAA-Werte (Vogtland, Kronach) ergänzend; der Sprengnetter-Wert (1,37) bildet den oberen Rand und wird wegen der fehlenden Berücksichtigung des konkreten Sanierungsbedarfs nachgeordnet gewichtet.

Quelle	SWF	Gewicht	Beitrag
Erfahrungswert SV	1,0	55 %	0,550
Vogtland Tab. 77 (EFH freist.)	0,93	15 %	0,140

Kronach EFH/ZFH-Regression	0,82	10 %	0,082
Sprengnetter	1,37	20 %	0,274
Gewichteter Mittelwert		100 %	1,046

Gewichteter Mittelwert $\approx 1,046$. Unter Würdigung des schlechten baulichen Zustands und der kurzen Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor auf **1,0** angesetzt.

Plausibilitätsprüfung

Der angesetzte Sachwertfaktor von 1,0 liegt oberhalb der objektartspezifischen GAA-Werte (0,82–0,93) und unterhalb der Sprengnetter-Primärquelle (1,37). Die Einordnung trägt dem schlechten baulichen Zustand und der kurzen Restnutzungsdauer Rechnung, die nach Feststellung beider Gutachterausschüsse zu niedrigeren Sachwertfaktoren führen. Ein Faktor von 1,0 bedeutet, dass der vorläufige Sachwert ohne Auf- oder Abschlag in den marktangepassten Sachwert übernommen wird; dies ist für ein einfaches, sanierungsbedürftiges Objekt in einfacher Lage marktgerecht und plausibel.

Ausschluss BewG-Faktoren

Die Ermittlung erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021. Steuerliche Wertermittlungsfaktoren des Bewertungsgesetzes (BewG) finden keine Anwendung.

Methodenkonformität

Die Ableitung erfolgt nach §§ 35–39 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021. Der Sachwertfaktor wird ausschließlich auf den vorläufigen Sachwert des Wohngebäudes angewendet; gesondert auszuweisende Nebengebäude liegen nicht vor, sodass eine Sachwert-Zerlegung entfällt. Primärquelle ist Sprengnetter, ergänzt durch die objektartspezifischen GAA-Werte des Vogtlandkreises (Tab. 77) und des Landkreises Kronach (Kap. 7.2.5) sowie den Erfahrungswert des Sachverständigen. Der Modernisierungsgrad wurde nur nach Grad und Punkten gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021 berücksichtigt; eine Aufzählung einzelner Gewerke unterbleibt. Die Einschränkungen der Quellen wurden gewürdigt.

10 Ergebnis

Parameter	Wert
Gewichteter Mittelwert	1,046
Angesetzter Sachwertfaktor	1,0
Vorläufiger Sachwert (vSW)	90.945 EUR
Marktangepasster Sachwert (vSW $\times$ SWF)	90.945 EUR
Gerundeter Sachwert (Verfahrenswert)	90.900 EUR

Der Verfahrenswert aus dem Sachwertverfahren beträgt 90.900 EUR.

Quelle: Sprengnetter (Stichtag 01.01.2026); GAA Vogtlandkreis GMB 2025, Tab. 77; GAA Kronach IMB 2024, Kap. 7.2.5; Erfahrungswert des Sachverständigen.

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.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Geräteschuppen		Wohnung	135,00		-	600,00	7.200,00
Summe			135,00	-		600,00	7.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.815,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.385,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 15.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 382,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.002,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,983
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 43.959,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 59.259,46 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 59.259,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 59.259,46 €
	rd. 59.300,00 €

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **90.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **59.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95131 Schwarzenbach a Wald, Sorg 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Räumlas	726	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Räumlas		136/4

wird zum Wertermittlungstichtag 13.04.2026 mit rd.

90.900 €

in Worten: neunzigtausendneunhundert 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.

4.7 Plausibilisierung

Erläuterungen in Kompletgutachten.

Feilitzsch den 01. Juni 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 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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan in Komplettgutachten

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

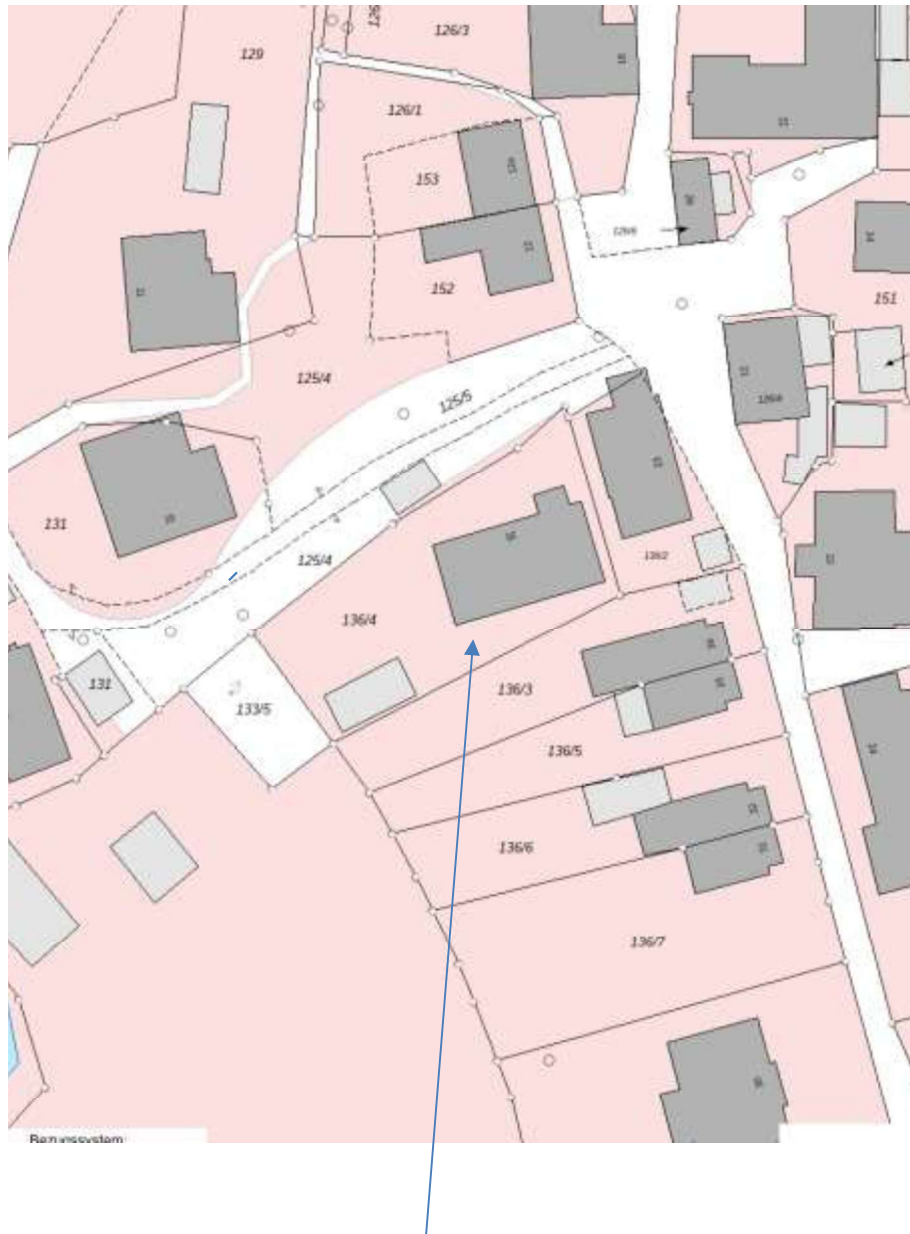
Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 6: Bruttogrundfläche in Komplettgutachten

Anlage3 Lageplan :

Auszug aus:

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



Bewertungsobjekt: Sorg 35

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts (Links Nachbarhaus, rechts Bewertungsobjekt)



Bild 2: Straßenseite des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Anbau Wohnraum (Kellerebene)



Bild 6: Ölheizung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Bad im Kellerbereich des Altbaues



Bild 8: WC im EG

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: aufsteigende Feuchtigkeit im Kellermauerwerk



Bild 18: Geschosstreppe zwischen EG und DG

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Elektroinstallation