

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: 19.03.2026
Az.: 3 K 1/26 (XXX)

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus, zwei Fertigaragen und einer Scheune
bebauten Grundstück**

in 95131 Schwarzenbach am Wald OT Straßdorf, Ringstraße 11

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
<i>Straßdorf</i>	<i>363</i>	<i>Straßdorf</i>	<i>61</i>

Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>Herr XXX</i>
--------------------------------	---------------------



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.03.2026 ermittelt mit rd.

111.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 5 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
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.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Erläuterung zur Sach- und Ertragswertberechnung.....	13
4.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngrundstück“	17
4.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngrundstück“	17
4.4.2	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngrundstück“.....	18
4.4.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngrundstück“	20
4.5	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	21
4.5.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	21
4.5.2	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“.....	22
4.5.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	24
4.6	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Anlagen	27
6.1	Regional- und Stadtplan	27
6.2	Lageplan.....	28
6.3	abgerechnete Grundstücksfläche	29
6.4	Planunterlagen.....	30
6.5	Bildanlage.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit zwei Fertigaragen und Scheune

Objektadresse: Ringstraße 11
95131 Schwarzenbach am Wald OT Straßdorf

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Straßdorf; Flst.-Nr.: 61;
Fläche: 2840 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 27.01.2026

Eigentümer
(lt. Grundbuch): Herr
XXX

Gläubigerin: XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Qualitätsstichtag: 10.03.2026

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	02.03.2026	Herr XXX und der Sachverständige
	09.03.2026	Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 04.02.2026); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel	
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX	

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Beim ersten Termin wurde um eine Terminverschiebung gebeten. Zum zweiten Termin wurde eine Innenbesichtigung verweigert. Zutritt zum Grundstück und zur Scheune wurde gewährt
- gemäß Auftrag wird das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt
- 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:	Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Schwarzenbach am Wald, ca. 4.200 Einwohner; Ortsteil Straßdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - die B173 läuft direkt an Straßdorf vorbei - ca. 1 km nach Schwarzenbach am Wald - ca. 8 km nach Naila - ca. 16 km zur A9 - ca. 18 km zur A72 - ca. 28 km nach Hof - Bahnverbindung in Naila: Hof – Bad Steben

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - am Rand des Ortsteils gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schwarzenbach am Wald vorhanden - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Schwarzenbach am Wald und Naila
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> - Dorfgebiet - überwiegend mehrgeschossige Wohnbauweise
Beeinträchtigungen:	in direkter Nähe zur B173 gelegen
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	das Grundstück ist annähernd trapezförmig
-------------------	-------------------------------------------

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:	<ul style="list-style-type: none"> - das Wohnhaus und die Garagen stehen in der Westhälfte des Grundstücks mit deutlichen Abstand zur Straße - die Scheune steht in der Nord-Ost-Ecke mit geringen Abstand zu der Nord-West- und Nord-Ost-Grenze - in der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks befindet sich eine große Freifläche
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 12.01.2026)

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:

gemischte Baufläche MI

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 teilweise erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	
Anmerkung:	Grundstücksfläche:	2840 m ²
	abgerechnete Fläche:	1500 m ² (s. Punkt 6.3)
	Gartenland:	1340 m ²

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 von Herrn 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:	Einfamilienhaus mit zwei Fertiggaragen und Scheune
Baujahr:	1981
Modernisierung:	- 1990: Garagenüberdachung - keine regelmäßige Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	durch Grundstücksgröße verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben
Außenansicht:	Putz, gestrichen

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	KG-Decke: Massivdecke EG-Decke: Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	Podesttreppe mit Seitenelementen
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Treppe zum Dachboden:	nicht ersichtlich

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Planunterlagen)

Kellergeschoss:	3 Kellerräume; Waschküche; Technikraum; Festbrennstofflager; Heizung; Flur mit Treppe; Außenzugang mit Außentreppe
Erdgeschoss:	6 Zimmer; Küche; Bad; WC; Diele; Windfang mit Kellertreppe
Dachgeschoss:	Spitzboden unter Walmdach; Zugang nicht ersichtlich

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

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge**

Terrasse:

Bodenbeläge:	Holzdielen
--------------	------------

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenrollo
----------	--------------------------------------------------

Türen:

Eingangstür:	Holzhaustür mit Isolierglasfelder
--------------	-----------------------------------

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

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

Heizung / Warmwasserversorgung:	- keine Angabe möglich - offener Außenkamin - lt. Plan: dreizügiger Kamin
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------

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

Keller und Dach

Keller:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Nebeneingangstür: Aluminiumtür mit Isolierglasfeld

Dach:

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: Ziegel

Kamin: gemauerter Kamin

3.3 Nebengebäude

zwei Fertiggaragen:

- nachträglich aufgerichtetes Walmdach mit einseitigen Überstand
- gefliester Boden
- offenliegende Stromverteilung

Scheune:

- Trapezblechdach (guter Zustand)
- gestampfter Boden
- stark verwitterte Holzschalung

3.4 Außenanlagen

- gepflasterter Hofbereich und Gehwege
- Einfriedung mit Ziergehölz (stark verwildert)
- einzelne Ziergehölze
- Holzpalisaden (stark verwittert)
- Betonstützmauer
- geflieste Kelleraußentreppe
- Metallgartentür mit einer gemauerten Eingangssäule und Sprechanlage
- Hofüberdachung (Zustandsbedingt zum Abriss bewertet)
- Freiflächenüberdachung bei der Scheune (Zustandsbedingt zum Abriss bewertet)
- stark verwilderte Freifläche