

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K 4 / 25

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: 03.07.2025
Az.: 20250071kurz

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20250071
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Sättelstraße 36



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
22.05.2025 ermittelt mit rd.

382.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht 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
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Wohnungen.....	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Carport	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Sachwertberechnung	13
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14

Ergebnis	20
4.5	Ertragswertermittlung 22
4.6	Verkehrswert 22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 23
5.3	Verwendete fachspezifische Software 23
6	Verzeichnis der Anlagen 23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus; und einem Carport
Objektadresse:	Sättelstraße 36 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Feilitzsch OT Zedtwitz, Blatt 951
Katasterangaben:	Gemarkung Feilitzsch OT Zedtwitz, Flurstück 651/6, Fläche 936 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K 4 / 25 Berliner Platz 95030 Hof
Eigentümer:	xxxxxx
Kaminkehrer:	Geisler Bernd Beethovenstraße 60 95923 Hof
Bewohner:	xxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2025 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätsstichtag:	22.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der

wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.

Teilnehmer am Ortstermin:

xxxxxx und der Sachverständige
Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Gemeinde Feilitzsch
- 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:

Feilitzsch (ca. 2900 Einwohner);
Ortsteil Zedtwitz (ca. 900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Hof (ca. 5 km entfernt)

Landeshauptstadt:
München (ca. 280 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (Hof – Schleiz)

Autobahnzufahrt:
A 72 (Nürnberg – Dresden)

Bahnhof:
Hof (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Hof (ca. 12 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 700 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	gering durch nahe Bundesstraße 2 ca. 330 Meter Luftlinie. Im Bebauungsplan wurden Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgegeben.
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 936,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	der Carport steht ca. 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Feilitzsch OT Zedtwitz, Blatt 951, folgende Eintragung. Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 651/6 (eignes Flurstück) Zwangsversteigerung angeordnet
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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 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: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = Vollgeschosse (max.); für E+D III Vollgeschosse (max.) für U+E+D
GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Kniestock 75 cm, Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Dachneigung 32 Grad bis 42 Grad

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.

2.5.3 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. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude wurde 2012 gebaut und ist sowohl energetisch, als auch baulich in einem altersgemäßen Zustand. Der Außenbereich mit Carport und die Gartenanlagen sind noch nicht fertig gestellt.

Der Markt für gepflegte Einfamilienhäuser im Raum Zedtwitz / Feilitzsch zeigt ein gleichmäßig solides, aber nicht überhitztes Interesse. Käufer kommen überwiegend aus dem nahen Oberzentrum Hof sowie den Autobahn-affinen Umlandgemeinden; hinzu treten einige Pendler, die von Home-Office profitieren, und einzelne Grenzgänger aus Westböhmen.

Fertighäuser aus den 2000er-Jahren werden grundsätzlich akzeptiert, sofern Energiekennwerte und Instandhaltungsnachweise vorliegen. Ein realistischer Angebotspreis im unteren bis mittleren Band des regional Üblichen sorgt erfahrungsgemäß für kontinuierliche Anfragen und Besichtigungen; überzogene Preisvorstellungen führen spürbar zu längeren Vermarktungszeiten. Insgesamt ist mit einer konstanten, aber selektiven Nachfrage zu rechnen, die bei sachgerechter Preisgestaltung innerhalb mehrerer Wochen bis weniger Monate einen Käufer erwarten lässt.

Viele Interessenten wenden sich gezielt dem Bestand zu, weil Neubaupreise können inzwischen deutlich über 3 000 €/m² liegen und damit schnell 550 000 € und mehr erreichen.

Der Markt wird derzeit maßgeblich von der restriktiven Kreditvergabe der Banken geprägt, die das Kaufinteresse spürbar dämpft.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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. 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Unzugängliche oder (z.B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) verdeckte Bauteile wurden nicht in Augenschein genommen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert
Baujahr:	2012 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 145 m ² Im Kellergeschoss sind zwei Räume als Wohnräume ausgebaut. (keine Wohnfläche da nach Baurecht keine Aufenthaltsräume – Fenster $\geq 1/8$ der Netto-Raumfläche, Raumhöhe mind. 2.40m)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	insgesamt verputzt, Edelputz; Sockel verputzt

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: „hanLo“
-------------------	--

Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	lt. Bauantrag: Stahlbetonfertigteile
Umfassungswände:	Holzrahmenkonstruktion mit Dämmung Dämmung lt. Baubeschreibung 12 mm Gipsfaserplatte 12,5 mm Dämmung zwischen der Holzkonstruktion (Glaswolle) 160 mm
Innenwände:	tragende Innenwände KG Stahlbetonfertigteile EG/DG Holzrahmenkonstruktion nicht tragende Innenwände KG Stahlbetonfertigteile EG/DG Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	KG Stahlbeton EH Holzkonstruktion
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion Buche mit Treppengeländer aus Holz / Edelstahlkonstruktion Einläufige 1/4 gewendelte Wangentreppe Treppenstufen mit Teppichpads
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt Kellertüre ebenfalls als Eingangstür
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachaufbau Dachhaut, Dachlattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Sparren Dämmung in Boden zwischen Dachgeschoss und Spitzboden (Glaswolle 220mm)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe;

	je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Rotex Luft – Wasserwärmepumpe unterstützt durch einen Kaminofen im Wohnbereich Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	keramische Beläge, Laminat, Bodenbeläge im größten Teil im mittleren in Teilbereichen im gehobenen Preissegment
Wandbekleidungen:	Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Decken mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, Füllungstüren, mit Naturholzfurnier
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, (niedrige Duschtasse), 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Dusche, (niedrige Duschtasse, 1 eingebaute Eckwanne), 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschtisch mit Einbauschränken; gute Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	Einbauküche; nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Außenanlagen nicht fertig gestellt (Pflasterarbeiten Stellfläche vor dem Carport und im Carport) Putzabplatzungen am Sockelputz

Feuchtigkeitsschaden im unbeheizten Kellerraum (Schadensbild deutet vermutlich auf Schimmelbildung durch eine Kältebrücke hin – schlechtes Lüftungsverhalten)
Fertigstellung Malerarbeiten im Kellerraum

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Carport

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Der Carport ist ein zweistöndiger Holzbau mit massivem, ziegelgedecktem Satteldach. Die geschlossene rechte Seite auf Betonsockel schützt vor Wind und Spritzwasser, während die linke Seite und die Front offen bleiben. Das Tragwerk aus Holzstützen, Pfetten und Sparren ruht auf Punkt-/Streifenfundamenten; ein Schotterbelag bildet die einfache, versickerungsfähige Zufahrt. Insgesamt eine robuste, auf Funktionalität ausgelegte Konstruktion, die sich gut in die leicht geneigte Grundstückstopografie einfügt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauer zwischen Terrasse und hinterem Gartenbereich
Eingangstreppe und Treppe zum Kellerausgang gepflastert mit Randeinfassungen aus Granit
Die Gartenanlagen sind ebenfalls noch nicht fertig gestellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Sättelstraße 36 zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Feilitzsch OT Zedtwitz	951		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Feilitzsch OT Zedtwitz		651/6	936 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

Für den Bewertungsbereich (Zedtwitz) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 55,00 € 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 **55,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	936 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 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)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	22.05.2025	× 1,150	E1

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			= 63,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	936	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 63,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	63,25 €/m²	
Fläche	×	936 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	59.202,00 € rd. 59.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 insgesamt **59.200,00 €**.

E1

Die Nachfrage nach Immobilien ist seit Ermittlung der Bodenrichtwerte (2020 – 2021) gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg von Grundstückspreisen liegt zwischen 10 % und 15 %. Es wird ein Zuschlag von 15 % angenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	901,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,55 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	35.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	305.795,55 €	
Baupreisindex (BPI) 22.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	572.449,27 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	572.449,27 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		67 Jahre	
• prozentual		16,25 %	
• Faktor	x	0,8375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	479.426,26 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		499.426,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.982,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	514.409,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	573.609,05 €
Sachwertfaktor	x	0,71
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	407.262,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Sachwert	=	382.262,43 €
	rd.	382.000,00 €

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 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,2	0,8	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,2	0,8	
Heizung	9,0 %				0,2	0,8
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	44,1 %	48,7 %	7,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	44,1	368,24
4	1.005,00	48,7	489,44
5	1.260,00	7,2	90,72
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 948,40 gewogener Standard = 3,7 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		948,40 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010)	×	0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	900,98 €/m ² BGF
	rd.	901,00 €/m ² BGF

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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für Ausbau von zu Wohnzwecken ausgebauter Kellerraum ca. 70 m ²	25.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	5.000,00 €
Kaminofen	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	35.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100	
		2000	2010
2024	2	212,6	182,7
2024	3	214,0	184,0
2024	4	214,8	184,7
2025	1	217,8	187,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Eilbericht.

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Der Gutachterausschuss hat keine Regionalfaktoren ermittelt. Es wird ein Regionalfaktor 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. (499.426,26 €)	14.982,79 €
Summe	14.982,79 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus. In der ImmoWertV21 wird eine Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

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

des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Das Gebäude ist ca. 2012 gebaut

gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	2012
Wertermittlungsjahr:	2025
Gebäudealter:	$2025 - 2012 = 13$ Jahre
Restnutzungsdauer:	$80 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} = 67 \text{ Jahre}$

Aufgrund des baulichen Zustandes, der Gebäudeart und Gebäudeausstattung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren angenommen

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 § 23 die „Regel-Alterswertminderung“.

Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine eigenen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auch die angrenzenden Gutachterausschüsse der Stadt Hof und des Landkreises Wunsiedel haben keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss gibt an, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,5 – 0,6 zu verwenden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren auf Grund von Erfahrungssätzen.

Die Ableitung des Marktanpassungsfaktors stützt sich vorrangig auf aktuelle, regionale Kaufpreise. Das Fertighausmerkmal ist in den Vergleichsfällen bereits enthalten. Ältere Tabellenwerte dienen ausschließlich als Plausibilitätscheck; der pauschale Finanzamtswert bleibt nachrichtlich.

1.1 Eigene Kaufpreisdaten 2023–2025 (14 Transaktionen)

Median-Faktor 0,74 für Bestands-Fertighäuser im Landkreis Hof.

Repräsentative Fertighaus-Transaktionen (Kreis Hof, 2023 – 2025):

Fall	Typ / Ort / Bj.	Kaufdatum	Kaufpreis (€)	v. Sachwert (€)	Faktor
1	Kampa-FH, Feilitzsch-UT, 1998	12.03.2024	395 000	538 000	0,73
2	Bien-Zenker, Hof-Wölbat-tendorf, 2003	17.07.2023	420 000	555 000	0,76
3	Okal-FH, Töpen, 1995	28.01.2025	375 000	520 000	0,72

Median der 14 Fälle: 0,74.

1.2 Sprengnetter-Regression – Stichtag 01.01.2025

Deutschlandweites Regressionsmodell (n≈406 000 KP); Faktor 0,85 für das Bewertungsobjekt.

1.3 Sprengnetter-Sachwertfaktoren 2015

Tabellenart: Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - freistehend (2015), Modell NHK 2010

vorl. Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabenfrei) in Euro/m²								
	7,50	15	30	60	120	240	480	960	1.920
525.000		0,40	0,49	0,60	0,69	0,79	0,96	1,12	1,38
550.000			0,48	0,59	0,68	0,78	0,94	1,10	1,37
575.000			0,47	0,58	0,67	0,77	0,93	1,08	1,35
600.000			0,46	0,57	0,66	0,76	0,92	1,06	1,34
625.000			0,45	0,56	0,65	0,74	0,90	1,05	1,33

Diesen Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zu Grunde (siehe auch: Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03 Abschnitt 4.2.8 (Stand: 115. Ergänzung)):

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); ohne Regionalisierung; inkl. BNK; mit Objektgrößenanpassung

Bezugsmaßstab: BGF gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren BPI: Neubau von Wohngebäuden, Deutschland insgesamt

GND: nach Anl. 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard AWM: linear

BW: abgabenfrei; ungedämpft; angepasst an die Grundstücksgröße und GFZ

Bodenwertniveau: 60 €; Vorläufiger Sachwert 575.000 € Faktor 0,59 – **nur Vergleichswert**.

1.4 Bewertungsgesetz, Anlage 25

Faktor 0,90 – **nur nachrichtlich**.

Sachwertverfahren

Wertzahl (§ 191, Anlage 25 BewG)



➤ Anlage 25 BewG: Wertzahlen für EFH/ZFH und WE

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m² nach § 179 Satz 4				Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m² nach § 179 Satz 4			
	30 EUR/m²	60 EUR/m²	120 EUR/m²	180 EUR/m²		250 EUR/m²	350 EUR/m²	500 EUR/m²	1000 EUR/m²
50.000 EUR	1,4	1,5	1,6	1,7	50.000 EUR	1,7	1,7	1,8	1,8
100.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,4	100.000 EUR	1,5	1,5	1,6	1,7
150.000 EUR	1,0	1,1	1,3	1,3	150.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
200.000 EUR	0,9	1,0	1,2	1,2	200.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
300.000 EUR	0,9	1,0	1,1	1,1	300.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
400.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,1	400.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
500.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,0	500.000 EUR	1,1	1,2	1,3	1,4

Steuerlicher Pauschalwert ohne Markt- oder Ortsbezug

Gewichtung & Berechnung

Quelle	Gewichtung	Faktor	Beitrag
Eigene Kaufpreise	90 %	0.74	0.666
Sprengnetter Regression 2025	10 %	0.85	0.085

Zwischensumme 0,751 – Herleitung:

- Eigene Kaufpreise: $90 \% \times 0,74 = 0.666$
- Sprengnetter 2025: $10 \% \times 0,85 = 0.085$

Zwischensumme = 0.751^{**}

Finanzierungs- / Bankenpolitik-Abschlag (restriktive Kreditvergabe, 5 %): -0.038

** Marktanpassungsfaktor (gerundet): 0.71^{**}

Ergebnis

Der ermittelte Sachwertfaktor von 0,71 basiert zu 90 % auf aktuellen, regionalen Kaufpreisen und wird durch das Sprengnetter-Regressionsmodell 2025 plausibilisiert. Ein zusätzlicher Abschlag von 5 % berücksichtigt das derzeit restriktive Finanzierungsumfeld: Banken finanzieren Bestands-Fertighäuser nur zurückhaltend, wodurch Käufer ihre Zahlungsbereitschaft spürbar reduzieren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • Fertigstellung und div. Sanierungsarbeiten -25.000,00 € (Fertigstellung der Pflasterarbeiten im Carport und die Stellplatzfläche vor dem Carport; Sanierung Schimmelschaden im unbeheizten Keller Putzabplatzungen am Sockelputz, Fertigstellung Malerarbeiten Kellerraum	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

Bei der Ermittlung der Reparaturkosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Für eine genaue Aufstellung der Kosten wird auf ein Bauschadensgutachten hingewiesen. In diesem Gutachten wird die genaue Schadensursache ermittelt und die Schadensbeseitigung nach Material und Zeitaufwand berechnet.

Hingewiesen wird auf die Rechtsprechung des BGH, nachdem grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden muss. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. In § 8 Abs. 2 ImmoWertV wird dies dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) nur zu berücksichtigen sind, *soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst*.

In dem Standwerk „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung“ beschreibt Frau Dipl. Ing Daniela Unglaube anhand von Studien den Einfluss von Bauschäden auf den Verkehrswert.

Beschrieben wird, dass Bauschäden aufgrund von Erfahrungswerten durch Kostenschätzungen ermittelt werden können. Danach wird betrachtet, wie der Markt den Bauschaden bepreist. Hierbei wurde festgestellt, dass bei starker Nachfrage bestimmte Bauschäden nur einen geringen, bis gar keinen Einfluss auf den Verkehrswert aufweisen. Weiterhin wurden verschiedene Bauschäden analysiert und Marktteilnehmer befragt welchen Werteeinfluss diese auf den Verkehrswert haben.

Hierbei spielt es eine große Rolle, ob ein bestimmter baulicher Zustand für ein Gebäude symptomatisch ist. (ein feuchter Keller ist für ein Gebäude aus der Jahrhundertwende ein „normaler“ baulicher Zustand).

Bei den Schäden am Bewertungsobjekt handelt es sich, angesichts des Baujahres und der Höhe des Sachwertes, um einen Mangel, den der Markt mit mittleren Abschlägen bewertet.

	Schadensgröße											
	klein			mittel			groß			erheblich		
	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.
Allgemein (alle Lagen)	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
Ländliches Gebiet	1%	0%	1%	3%	1%	5%	10%	7%	13%	23%	23%	23%
Randgebiet	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
Ballungsgebiet	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

In einer von Daniela Unglaube erhobenen Tabelle, die den Werteeinfluss in Schadensgrößen unterteilt und diese nach Lagen differenziert, wird der Mangel in der Sättelstraße mit mittel eingeschätzt. Für das Ländliche Gebiet (Zedtwitz) wird ein Einfluss von 1 % bis 5 % auf den Verkehrswert beschrieben.

Bei einem marktangepassten, vorläufigen Sachwert von 407.000 € liegt die Spanne für den Einfluss auf den Verkehrswert zwischen 4.070 € und 20.350 €.

Die Kostenschätzung für kleinere Reparaturarbeiten und die Fertigstellungsarbeiten in Höhe von 25.000 € liegen oberhalb des Rahmens dieses Abschlags. Durch die hohen Fertigstellungsarbeiten liegen die Kosten dennoch im plausiblen Bereich.

OLG Schleswig vom 06.07.2007 14 U 61/06

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden hört nicht zur Sachverständigenpflicht. Es bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handeln, bei der Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben.

OLG Rostock vom 27.06.2008 5U 50/08

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird lediglich der Verkehrswert zu einem bestimmten Stichtag geschätzt und nicht ein bestimmter Betrag exakt festgestellt. Nur darauf bezieht sich die Pflicht des Sachverständigen; Baumängel festzustellen, zu berechnen und deren Sanierungskosten wertmindernd zu berücksichtigen, gehört nicht zu den Pflichten des Sachverständigen

4.5 Ertragswertermittlung

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

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. **382.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **360.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95183 Feilitzsch OT Zedtwitz, Sättelstraße 36

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Feilitzsch OT Zedtwitz	951	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Feilitzsch OT Zedtwitz		651/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit rd.

382.000 €

in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend 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.

Plausibilität

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Feilitzsch den, den 03. Juli 2025

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 Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

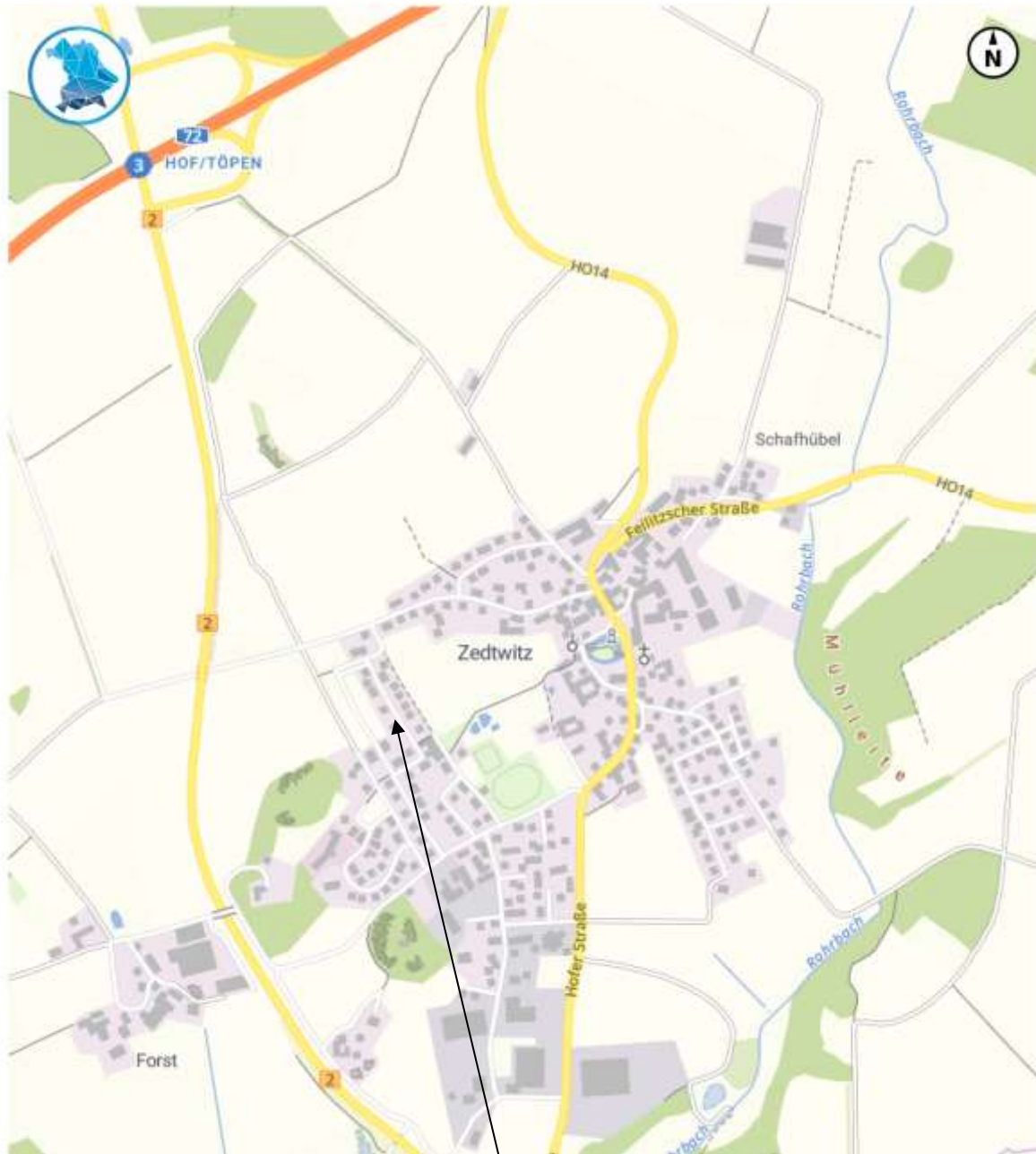
6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 4.700

aus:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bewertungsobjekt Sättelstraße 36

Anlage 3: Lageplan : Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



Bewertungsobjekt Sättelstraße 36

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



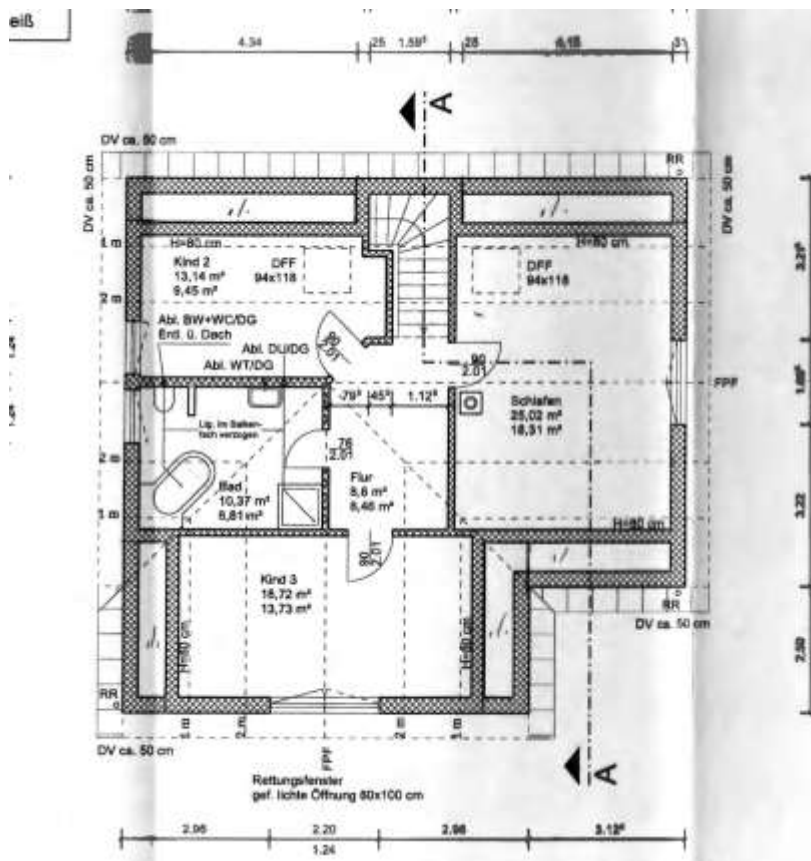
Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



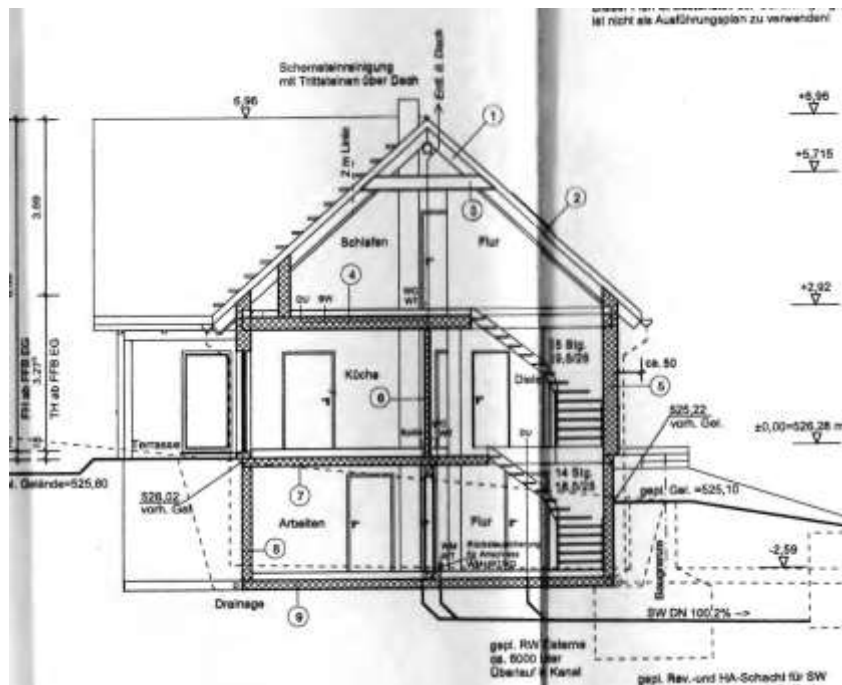
Bild 2: Straßenseite des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 7: Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 2

Flächenaufstellung

25.04.2012

Kind 3	13,73 m2
$(3,205 + 3,203)/2 \cdot 5,844 + 0,001 \cdot 0,900 - (0,224 \cdot 3,205 + 0,224 \cdot 3,203 + 0,50 \cdot (1,111 \cdot 3,205 + 1,111 \cdot 3,203))$	
Kind 2	9,45 m2
$4,465 \cdot 0,422 + 4,937 \cdot 1,605 + (4,556 + 3,753)/2 \cdot 0,802 + 0,001 \cdot 0,900 - (0,224 \cdot 4,465 + 0,50 \cdot (4,937 \cdot 0,913 + 0,198 \cdot 4,465))$	
Flur	8,46 m2
$3,822 \cdot 1,125 + 3,692 \cdot 0,455 + (3,692 + 2,897)/2 \cdot 0,794 + 0,124 \cdot 0,900 + 0,124 \cdot 0,760 + 0,124 \cdot 0,900 + 0,124 \cdot 0,900 - 0,50 \cdot 0,850 \cdot 1,335$	
Schlafen	18,31 m2
$4,313 \cdot 5,844 + 0,001 \cdot 0,900 - (0,224 \cdot 4,313 + 0,224 \cdot 4,177 + 0,50 \cdot (1,111 \cdot 4,313 + 4,313 \cdot 1,111 + 0,136 \cdot 0,224) + 0,430 \cdot 0,430)$	
Bad	8,81 m2
$2,830 \cdot 1,000 + 2,830 \cdot 2,563 + (0,126 + 0,125)/2 \cdot 2,260 + 0,001 \cdot 0,760 - (0,224 \cdot 1,052 + 0,50 \cdot (2,163 \cdot 1,111 + 0,224 \cdot 1,111))$	
Dachgeschoss gesamt	58,75 m2
Kind 1	16,03 m2
$(3,717 + 3,716)/2 \cdot 4,314 + 0,001 \cdot 0,900$	
Gard.	4,24 m2
$2,813 \cdot 1,018 + (0,514 + 0,514)/2 \cdot 2,688$	
Wohnen	35,27 m2
$6,187 \cdot 3,659 + (2,501 + 2,500)/2 \cdot 5,002 + 0,001 \cdot 1,000 + 0,124 \cdot 1,000$	
Küche	14,16 m2
$3,659 \cdot 3,000 + 2,417 \cdot 0,698 + (3,031 + 2,417)/2 \cdot 0,616 + 0,001 \cdot 1,000 + 0,001 \cdot 0,650 - 0,430 \cdot 0,430$	
Diele	10,55 m2
$3,375 \cdot 3,657 + 0,124 \cdot 0,900 + 0,184 \cdot 1,000 + 0,124 \cdot 0,760 - (1,833 \cdot 0,182 + 0,818 \cdot 0,872 + \frac{1}{2} \cdot 0,961 \cdot 0,203 + \frac{1}{2} \cdot 0,820 \cdot 0,546 + \frac{1}{2} \cdot 0,820 \cdot 0,005 + \frac{1}{2} \cdot 0,826 \cdot 0,106 + \frac{1}{2} \cdot 0,818 \cdot 0,002 + 0,50 \cdot (1,000 \cdot 0,663 + 1,000 \cdot 0,278 + 0,174 \cdot 0,182 + \frac{1}{2} \cdot 1,000 \cdot 0,085 + \frac{1}{2} \cdot 0,999 \cdot 0,008 + \frac{1}{2} \cdot 1,019 \cdot 0,001 + \frac{1}{2} \cdot 1,023 \cdot 0,442 + \frac{1}{2} \cdot 1,138 \cdot 0,001 + \frac{1}{2} \cdot 1,149 \cdot 0,252 + \frac{1}{2} \cdot 1,304 \cdot 0,108 + \frac{1}{2} \cdot 1,173 \cdot 0,117))$	
SPK	1,26 m2
$1,188 \cdot 0,576 + (1,188 + 0,646)/2 \cdot 0,542 + 0,124 \cdot 0,650$	
Dusche	5,37 m2
$2,000 \cdot 2,687 + 0,001 \cdot 0,760$	
Erdgeschoss gesamt	86,90 m2
Arbeiten	19,89 m2
$3,667 \cdot 5,475 + 0,001 \cdot 0,900 + 0,001 \cdot 0,900 - 0,430 \cdot 0,430$	
Flur	14,93 m2
$6,740 \cdot 1,791 + 1,196 \cdot 3,665 + 0,149 \cdot 0,900 + 0,149 \cdot 1,000 + 0,149 \cdot 0,900 + 0,149 \cdot 0,900 + 0,149 \cdot 0,900 - (1,874 \cdot 0,269 + 0,722 \cdot 0,736 + \frac{1}{2} \cdot 1,137 \cdot 0,397 + \frac{1}{2} \cdot 0,753 \cdot 0,320 + \frac{1}{2} \cdot 0,753 \cdot 0,009 + \frac{1}{2} \cdot 0,747 \cdot 0,006 + \frac{1}{2} \cdot 0,752 \cdot 0,103 + \frac{1}{2} \cdot 0,723 \cdot 0,003 + \frac{1}{2} \cdot 0,729 \cdot 0,100 + 0,50 \cdot (1,000 \cdot 1,006 + 0,105 \cdot 0,269 + \frac{1}{2} \cdot 1,000 \cdot 0,144 + \frac{1}{2} \cdot 1,005 \cdot 0,006 + \frac{1}{2} \cdot 1,019 \cdot 0,285 + \frac{1}{2} \cdot 0,796 \cdot 0,540 + \frac{1}{2} \cdot 0,170 \cdot 0,082 + \frac{1}{2} \cdot 0,169 \cdot 0,012 + \frac{1}{2} \cdot 0,586 \cdot 0,069 + \frac{1}{2} \cdot 0,438 \cdot 0,006))$	
HWR	11,15 m2
$3,041 \cdot 3,665 + 0,001 \cdot 0,900$	
Abst. unbeheizt	8,90 m2
$2,925 \cdot 3,041 + 0,001 \cdot 1,000$	

Seite 1 von 2

Anlage 7: Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 2

Flächenaufstellung	25.04.2012
Gast	15,82 m2
$3,665 \cdot 4,279 + 0,149 \cdot 0,900 + 0,001 \cdot 0,900$	
Kellergeschoss gesamt	70,68 m2
Gesamt	216,33 m2