

## Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a  
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht -  
Geschäftsnummer 3 K 6 / 26

Telefon: 09281 43412  
Telefax: 09281 43439  
Internet: [www.energieausweis-hof.com](http://www.energieausweis-hof.com)  
eMail: [spacke@immobilien-verkehrswert.com](mailto: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: 13.03.2026  
Az.: 20260033

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Lagerplatz genutzte Grundstück**  
**in 95111 Rehau, An der Hofer Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
06.02.2026 ermittelt mit rd.

**31.400 €.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
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 .....	6
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
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung .....	9
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	10
3.4	Vergleichswertermittlung.....	11
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	13
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	13
3.5	Verkehrswert .....	15
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>17</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	17
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>18</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Lagerplatz
Objektadresse:	An der Hofer Straße 95111 Rehau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehau, Band 219, Blatt 7899
Katasterangaben:	Gemarkung Rehau, Flurstück 1323, Fläche 650 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 6 / 26  Berliner Platz 95030 Hof  Auftrag vom 06.02.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Herr Ulrich Zapf Adlerstraße 16 95111 Rehau  Stadt Rehau  je zu 1/2

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	06.02.2026 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag:	06.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	06.02.2026
Umfang der Besichtigung	Begehung des Grundstückes
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Zapf, Herr Daßler als Vertreter der Stadt Rehau und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Rehau</li><li>• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung</li><li>• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof</li><li>• Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Rehau (ca. 10400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hof/Saale (ca. 9 km entfernt) Plauen (ca. 35 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B15 Richtung Plauen – Kronach; B 289 Richtung Kulmbach  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 Hof – Regensburg (ca 1 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Rehau (ca. 500 m entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 10 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 45,6 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"><li>• 18 Jahre oder jünger: ca. 16 %</li><li>• 18 bis 30 Jahre: ca. 18 %</li><li>• 30 bis 45 Jahre: ca. 12 %</li><li>• 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %</li><li>• 65 Jahre oder älter: ca. 24 %</li></ul> Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"><li>• im letzten Jahr: ca. +1 %</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
insgesamt 650,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
klassifizierte Straße (Kreisstraße HO 5);  
Straße mit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden; ausgewiesener Radweg (gestrichelte Markierung) – Parken und Halten ist in diesem Bereich nicht möglich!  
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße an und ein Anschluss des Grundstücks ist dadurch möglich

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
nach Angaben von Herrn Zapf ist das Grundstück mit Mineralbeton befestigt

Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück wurde nach den vorliegenden Erkenntnissen als Abstell- und Lagerplatz genutzt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Holzabfälle, stillgelegte Fahrzeuge, eine offene befestigte Überdachung zur Lagerung von Baustoffen sowie weiterer Sperrmüll festgestellt. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergaben sich im Rahmen der vorgenommenen Inaugenscheinnahme nicht. Die auf dem Grundstück befindlichen stillgelegten Fahrzeuge sollen nach Angaben von Herrn Zapf keine Kraft- oder Betriebsstoffe mehr enthalten; eine technische Überprüfung dieser Angabe war nicht Gegenstand des Gutachtens und wurde nicht durchgeführt. Auch aus dem augenscheinlichen Zustand der Fahrzeuge ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine sichtbaren Hinweise auf ausgetretene Betriebsstoffe oder sonstige Verunreinigungen.

Eine Untersuchung des Bodens, des Untergrunds oder des Grundwassers, eine Einsicht in das Altlastenkataster sowie sonstige umwelttechnische oder chemische Analysen wurden im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht vorgenommen. Solche weitergehenden Untersuchungen waren mangels konkreter Verdachtsmomente aus sachverständiger Sicht nicht veranlasst. Das Gutachten beruht insoweit ausschließlich auf dem am Besichtigungstag feststellbaren augenscheinlichen Zustand sowie auf den erteilten Auskünften. Das Nichtvorliegen von Bodenverunreinigungen, Altlasten oder altlastverdächtigen Umständen wird daher nicht zugesichert.

Unabhängig davon ist der auf dem Grundstück vorhandene Bäumungsbedarf wertmindernd berücksichtigt. Der Verkehrswertansatz trägt dem Umstand Rechnung, dass die vorhandenen Holzabfälle, stillgelegten Fahrzeuge, die offene Überdachung

sowie der sonstige Sperrmüll im Zuge einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks voraussichtlich zu beseitigen bzw. zu entsorgen sind. Ein gesonderter Abschlag wurde insoweit im Gutachten berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung hypothetischer, derzeit nicht konkret feststellbarer Bodenbelastungen erfolgt dagegen nicht.

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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rehau, Band 219, Blatt 7899, folgende Eintragung. 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.

## 2.5 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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) 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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Eine Prüfung einer Baugenehmigung oder vorgelegter Bauzeichnungen war daher nicht veranlasst. Aussagen zur Bebaubarkeit beruhen auf den eingeholten Auskünften und ersetzen keine verbindliche bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Entscheidung

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

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

(Grundstücksqualität):

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 Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wurde bislang als Lagerplatz genutzt. Nach Angaben eines Eigentümers ist die Grundstücksfläche insgesamt mit Mineralbeton befestigt und hierdurch für Lager- und Befahrungszwecke hergerichtet. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine offene Überdachung.

Nach Durchführung der erforderlichen Beräumung und Beseitigung der aufstehenden Anlagen ist das Grundstück aus sachverständiger Sicht grundsätzlich einer baulichen Nutzung zuführbar. Aufgrund der Lage im Mischgebiet kommt eine Bebauung sowohl für Wohnzwecke als auch für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in Betracht. Die vorhandene Grundstücksgröße sowie der Zuschnitt des Grundstücks lassen eine der Gebietsart entsprechende Bebauung grundsätzlich als möglich erscheinen.

Die tatsächliche Bebaubarkeit, das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die konkrete Art einer künftigen Bebauung bedürfen jedoch der abschließenden öffentlich-rechtlichen Prüfung. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass verlässliche Aussagen hierzu nur auf Grundlage einer Bauvoranfrage bzw. einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung getroffen werden können.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Lagerplatz genutzte Grundstück in 95111 Rehau, An der Hofer Straße zum Wertermittlungstichtag 06.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Rehau	219	7899	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rehau		1323	650 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden. Weder Internetportale, Makleranfragen usw. brachten verwertbare Ergebnisse.

Für den Bewertungsbereich (Rehau) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 79,00 € erschließungsbeitragsfrei für Wohnbauflächen angegeben.

Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **79,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 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)	=	<b>79,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	06.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,850	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 0,800	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 53,72 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	650	× 1,068	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 57,37 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 57,37 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 650 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.290,50 € <u>rd. 37.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 insgesamt **37.300,00 €**.

### 3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2023 wird mangels nachweisbarer Preisänderung im Teilmarkt unverändert auf den Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 übertragen (Anpassungsfaktor 1,00).

#### E2

Da die Bodenrichtwertzone die besondere Mikrolage des Bewertungsgrundstücks an der HO 5 nicht hinreichend differenziert abbildet, ist ein zusätzlicher Abschlag auf den Bodenrichtwert sachgerecht. Das Grundstück liegt an einer stark befahrenen Einfallstraße nach Rehau und ist hierdurch überdurchschnittlichen Verkehrs- und Lärmimmissionen ausgesetzt. Wertmindernd wirkt daneben insbesondere die infolge des hohen Verkehrsaufkommens erschwerte Grundstückszufahrt, da Ein- und Ausfahrtvorgänge häufig nur mit Wartezeiten möglich sind. Hierdurch wird die Nutzbarkeit des Grundstücks im täglichen Gebrauch spürbar beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung dieser besonderen straßenbedingten Lageeinflüsse erscheint ein Abschlag von rd. 10 % angemessen.

#### E3

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet. Für Wohnbauflächen werden erfahrungsgemäß regelmäßig höhere Bodenrichtwerte angesetzt als für Grundstücke in Mischgebieten, da letztere hinsichtlich der Wohnnutzungsqualität typischerweise ungünstiger einzustufen sind. Wertmindernd wirken insbesondere die im Vergleich zu reinen Wohnlagen regelmäßig geringere Wohnruhe, höhere Immissionsbelastungen, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sowie eine im Markt häufig eingeschränktere Nachfrage.

Vorliegend ist die Gebietsstruktur nicht als ausgewogen, sondern als überwiegend gewerblich geprägt zu beurteilen. Der gewerbliche Nutzungsanteil überwiegt gegenüber der Wohnnutzung, sodass die Wohnqualität des Bewertungsgrundstücks gegenüber einer typischen Wohnbaufläche spürbar gemindert ist. Gleichzeitig liegt jedoch kein vollständig gewerblich dominierter Bereich vor, der einen noch weitergehenden Abschlag rechtfertigen würde. Vor diesem Hintergrund erscheint gegenüber dem Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ein Abschlag von 15 % sachgerecht.

#### E4

##### Grundstücksflächen-Umrechnung

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 650 m<sup>2</sup>. Beim Richtwertgrundstück wird von einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Mangels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses wird **hilfsweise** der **Größen-UK nach Anlage 36 BewG** und nach Sprengnetter (Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße) herangezogen.

Methode	UK Bewertungsgrdst.	UK Richtwertgrdst.	Umrechnungsfaktor
BewG	0,94	0,89	1,0562
Sprengnetter	1,03	0,95	1,0789
Endwert (nach Auswahl) (€/m <sup>2</sup> )	53,38	gewählter Umrechnungsfaktor	1,0676

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>37.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.101,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>38.401,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>38.401,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>7.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>31.401,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>31.400,00 €</b>

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Die vorhandenen sonstigen Anlagen bzw. werthaltigen Grundstücksverbesserungen werden nicht aus Gebäudesachwerten abgeleitet, sondern im Rahmen einer sachverständigen Einzel- bzw. Pauschalschätzung mit <b>1.101,00 €</b> berücksichtigt	1.101,00 €
Summe	1.101,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der auf dem Grundstück vorhandene erhebliche Beräumungs- und Entsorgungsaufwand zu berücksichtigen. Das Grundstück ist mit mehreren stillgelegten Kraftfahrzeugen, einem alten Traktor, umfangreichen Holzabfällen und Paletten, Altreifen, zwei Metallcontainern, einem nicht fest mit dem Boden verbundenen Holzschuppen, einer offenen Lagerüberdachung mit Holzposten und Welleternitdach sowie weiterem Sperrmüll belastet. Vor einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung bzw. einer baulichen Verwertung des Grundstücks ist daher zunächst eine umfassende Beräumung einschließlich Rückbau, Sortierung, Verladung, Abtransport und fachgerechter Entsorgung erforderlich.

Unter Berücksichtigung von Art, Umfang und Heterogenität der vorhandenen Gegenstände und Abfallfraktionen erscheint hierfür ein pauschaler Abschlag von 7.000 € sachgerecht. Dabei ist insbesondere zu würdigen, dass nicht nur gewöhnlicher Sperrmüll zu beseitigen ist, sondern auch Fahrzeuge, großvolumige Gegenstände, Holzabfälle, Reifen, Container sowie die offene Überdachung mit Dacheindeckung zurückzubauen

und zu entsorgen sind. Der angesetzte Betrag stellt einen aus sachverständiger Sicht marktgerechten und plausiblen Kostenansatz dar, der den zu erwartenden Aufwand in überschlägiger Form abbildet.

Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine exakte Kostenberechnung auf Grundlage konkreter Unternehmerangebote geschuldet ist. Maßgeblich ist vielmehr eine sachverständige Schätzung des wertrelevanten Minderaufwands bzw. des vom Markt zu berücksichtigenden Beseitigungsaufwands. Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre; damit kommt es auf die wertmäßige Auswirkung des vorhandenen Beräumungsaufwands an und nicht auf eine nachträglich centgenaue Abrechnung. Der Bundesgerichtshof hat hierzu bereits entschieden, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht schematisch auf konkrete Herstellungs- oder Beseitigungskosten abzustellen ist, sondern auf deren Auswirkung auf den Verkehrswert. Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz eines pauschalen boG-Abschlags von 7.000 € als sachverständige Schätzung ausreichend und nachvollziehbar.

Vergleich auch:

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-7.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss und Entsorgungskosten (Schätzkosten) -7.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-7.000,00 €

### 3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen

Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Eine zusätzliche Marktanpassung war geprüft, im Ergebnis jedoch nicht erforderlich, da die allgemeinen Wertverhältnisse durch den angesetzten Bodenrichtwert und die vorgenommenen Anpassungen im vorliegenden Fall hinreichend abgebildet werden

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **31.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Lagerplatz genutzte Grundstück in 95111 Rehau, An der Hofer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehau	7899	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehau		1323

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 mit rd.

**31.400 €**

**in Worten: einunddreißigtausendvierhundert 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.

Feilitzsch den, den 13. März 2026

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BayBO:**

Bayerische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber Digital
- [3] Tillmann/Seitz, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- [4] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- [5] Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung
- [6] Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2021
- [7] Fischer/Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- [8] Völkner, Verkehrswertnahe Wertermittlung
- [9] Meinen u.a., Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung
- [10] Meinen u.a., Hotelbewertungen

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

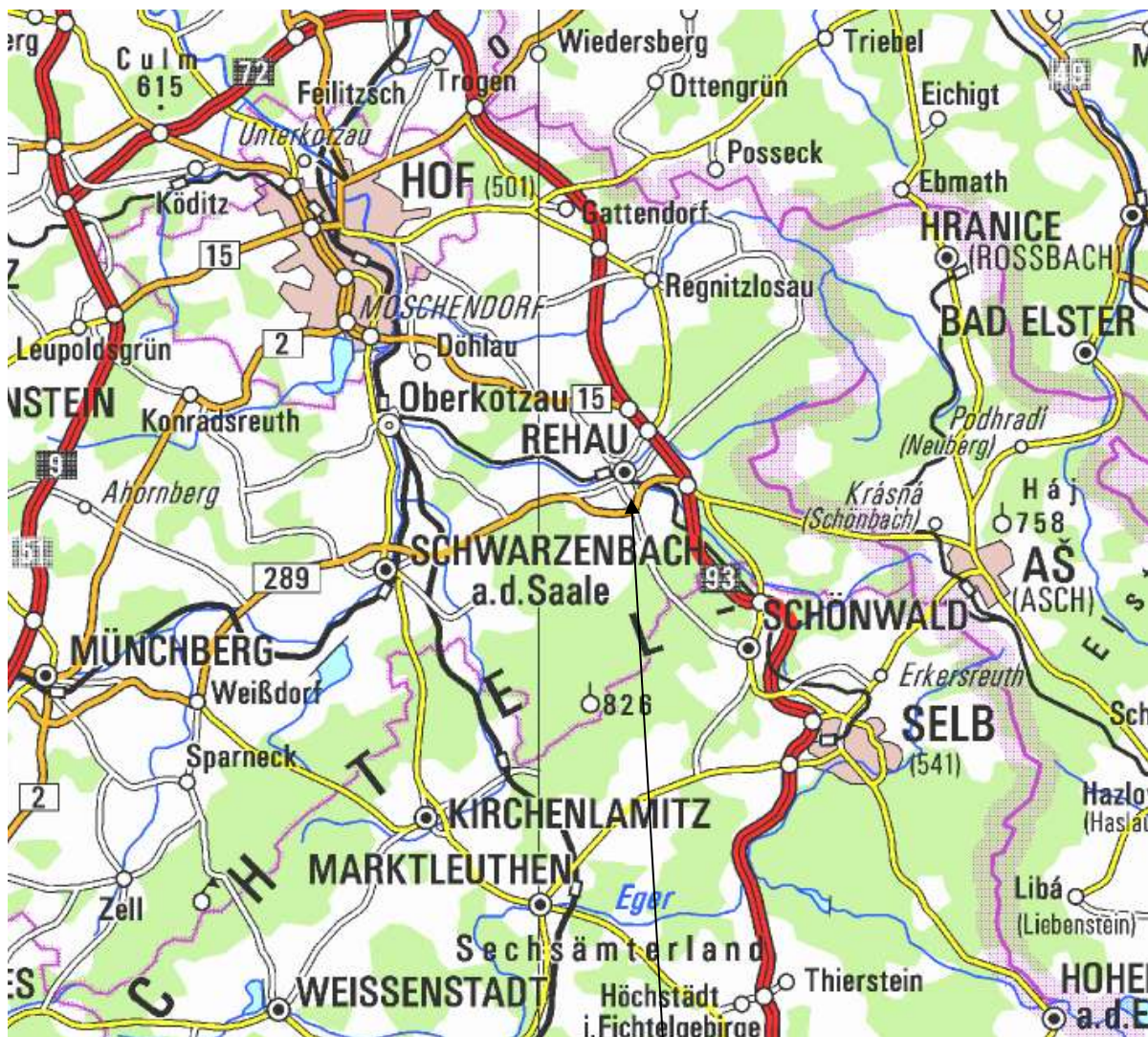
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme
- Anlage 5: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

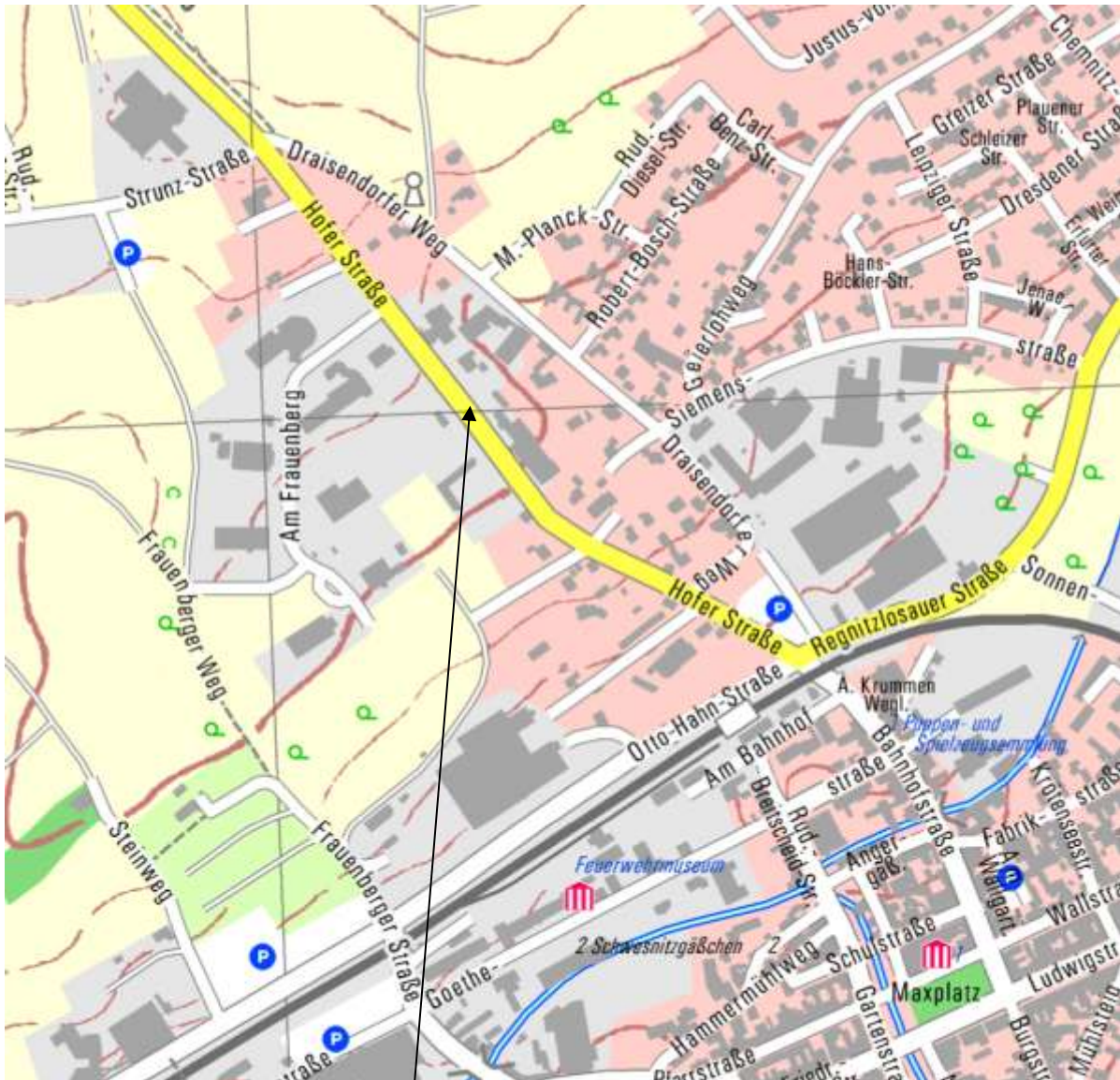
aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Reha

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 23.000**

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt: Hofer Straße Flst. 1323

**Anlage3 Lageplan :**

**Auszug aus**

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



**Bewertungsobjekt:** Flurstück 1323

## Anlage 4 Luftbilder Oberfranken :

### Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flurstück 1323

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenseite



Bild 2: Zaun zum Gehweg

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Container und Holzschuppen



Bild 4: offenes Lager

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: überdachte Lagerflächen



Bild 6: Fahrzeuge und Sperrmüll

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Fahrzeuge