

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

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

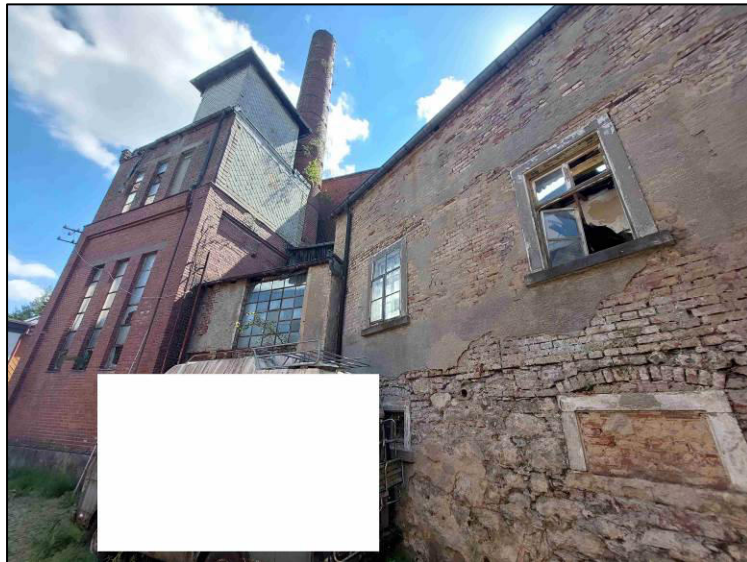
Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 06.08.2026
Az.: 1 K 35/26 (XXX)

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Fabrikgebäude bebaute Grundstück
in 95197 Schauenstein, Nähe Kommerzienrat-Waldenfels-Straße

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
<i>Schauenstein</i>	<i>2899</i>	<i>Schauenstein</i>	<i>1034/5</i>

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



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.07.2026 ermittelt mit rd.

1,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	8
3.3	Zustand des Gebäudes	9
3.4	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.4	Ertragswertermittlung.....	12
4.5	Verkehrswert.....	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17
6	Anlagen	18
6.1	Regional- und Stadtplan	18
6.2	Lageplan.....	19
6.3	Bildanlage.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Fabrikgebäude (Kesselhaus mit Industrieschornstein)
Objektadresse:	Nähe Kommerzienrat-Waldenfels-Straße 95197 Schauenstein
Grundbuchangaben:	Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung: Schauenstein; Flst.-Nr.: 1034/5; Fläche: 537 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 27.05.2026
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Herr XXX
Gläubiger:	XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2026	
Qualitätsstichtag:	21.07.2026	
Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	26.06.2026	nur der Sachverständige
	28.07.2026	nur der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 17.06.2026); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwerte	

Gutachtenerstellung unter XXX
Mitwirkung von:

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der angesetzte Termin wurde ohne Absage nicht eingehalten
- Aufgrund des Gebäudezustands erfolgte keine erneute Ladung
- gemäß Auftrag wird das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt (Außenbesichtigung am 28.07.2026; Grundstück zugänglich)
- Planunterlagen wurden von der Stadt Schauenstein nicht zur Verfügung gestellt
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- Gewerbebetrieb seit mehreren Jahrzehnten eingestellt / Kesselanlagen tlw. demontiert
- asbesthaltige und schadstoffbelastete Baumaterialien sind zu vermuten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Schauenstein; ca. 1.800 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	- ca. 5km zur A9 - ca. 8km zur A72 - ca. 10km zum Flughafen Hof-Plauen - ca. 12km nach Hof

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	mitten im Industriegebiet gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzung; ein Wohngebäude im Nachbarschaftsbereich
Beeinträchtigungen:	keine eigene Erschließung; nur über grundbuchlich gesicherte Rechte
Topografie:	annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßiges Vieleck

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: keine öffentliche Erschließung; Kreisstraße geht direkt am Industriegebiet vorbei

Straßenausbau: bituminös

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Nachbarflurstücke

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- das Gebäude füllt annähernd das Grundrück vollständig aus und ist allseitig auf die Grenzen gebaut
- im Süd-West- und Süd-Östlichen Bereich ist das Gebäude mit den Nachbargebäuden zusammengebaut
- auf der Nord-Östlichen Seite ist das Gebäude mit einer Überdachung an das Nachbargebäude angebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): zu den Besichtigungszeitpunkten war das Grundstück trocken; die Gefahr von Oberflächenwasser ist durch die naheliegende Selbitz gegeben

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abt. II/1:
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1034
im Gleichrang mit Abt. II/2
(eingetragen am 27.07.1988)

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Abt. II/2:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer
des Grundstücks Flst. 1034
im Gleichrang mit Abt. II/1
(eingetragen am 27.07.1988)

Abt. II/4:

die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(eingetragen am 07.05.2026)

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

grundbuchlich gesicherte Rechte:

auf Flst. 1034/2:

Abt. II/7:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer
von Grundstück Flst. 1034/5
(eingetragen am 19.11.2001)

Abt. II/8:

Recht an Abwasser-, Wasser- und Stromleitung
anzuschließen für den jeweiligen Eigentümer von
Grundstück Flst. 1034/5
(eingetragen am 19.11.2001)

auf Flst. 1034/7:

Abt. II/4:

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer
Grundstück Flst. 1034/5
(eingetragen am 19.11.2001)

Abt. II/5:

Recht an Abwasser-, Wasser- und Stromleitung
anzuschließen für jeweiligen Eigentümer Grundstück
Flst. 1034/5
(eingetragen am 19.11.2001)

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz: das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche

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

Innenbereichssatzung: keine

Bauordnungsrecht

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

Der Gebäudezustand lässt derzeit keine Nutzung zu.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt lässt derzeit keine Nutzung zu.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird in diesem Gutachten von einem ähnlichen Erhaltungszustand ausgegangen, den die Gebäudehülle, die von außen einsehbaren Innenbereiche und die Außenanlagen aufweisen. Wegen dem abgewirtschafteten Allgemeinzustand ist eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude nicht gegeben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt werden, da das Gebäude bereits teilweise eingebrochen ist.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten wird auf Grund der vorhandenen Bauschäden und Baumängel eine Grundstücksfreimachung empfohlen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des teilweise eingebrochenen Zustandes findet keine detaillierte Beschreibung des Gebäudes statt. Eine nachhaltige, wirtschaftliche (Um-) Nutzung ist augenscheinlich nicht mehr möglich, d.h. ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die baulichen und sonstigen Anlagen zeitnah beseitigen.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	ehemaliges Kesselhaus mit Industrieschornstein; tlw. eingefallen
Baujahr:	ca. 1900
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Backsteinbau; stark verfallen

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: massiv

Umfassungswände: Mauerwerk

3.3 Zustand des Gebäudes

Wirtschaftliche Besonderheiten:

- keine eigene öffentliche Erschließung
- keine Stellflächen
- stark schadhafter Industrieschlot

Bauschäden und Baumängel:

- starke Putz- und Mauerwerksschäden
- tlw. starke Schäden am Dach; großteils eingebrochen
- defekte Fenster und Türen
- ins Mauerwerk gewachsene Bäume

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- Gebäude tlw. vermüllt und nicht geräumt
- annähernd keine Freifläche

sonstige Besonderheiten:

- Zustand des Gebäudes lässt keine Nutzung zu
- Aufgrund der evtl. Gefährdungslage wird ein zeitnaher Abriss empfohlen
- durch die frühere Nutzung und der verwendeten Baumaterialien ist eine Bodenkontamination nicht auszuschließen
- erschwerter Abbruch durch die direkte Nachbarschaftsbebauung
- mögliche starke Schadstoffbelastung des Mauerwerks und der weiteren Baumaterialien
- erhöhte Entsorgungskosten für die fachgerechte Entsorgung (Bauschutt gegebenenfalls teilweise Sondermüll)
- Gutachten- und Sicherungskosten der Nachbarschaftsbebauung

3.4 Außenanlagen

annähernd keine Außenanlagen (fast vollständige Grenzbebauung)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Fabrikgebäude bebaute Grundstück in 95197 Schauenstein, Nähe Kommerzienrat-Waldenfels-Str. zum Wertermittlungstichtag 21.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Schauenstein	2899	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schauenstein	1034/5	537 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zudem sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	537 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,00 €/m²	
--------------------------------------	----------	-------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.07.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 0,600	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Rechte Abt. II/1 und Abt. II/2			× 0,95	geringe Beeinträchtigung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	14,25 €/m²	
Fläche	×	537 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	7.652,25 €	
	rd.	<u>7.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2026 insgesamt **7.700,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Fabrikgebäude	ehem. Kesselhaus lässt keine Nutzung zu	-	-	-	0,00	0,00
Summe		-	-		0,00	0,00

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

Es ist kein Ertrag erzielbar

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		0,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	500,00 €
jährlicher Reinertrag	=	-500,00 €

Nach Minderung des Rohertrags um die Bewirtschaftungskosten verbleibt kein Reinertrag für das Bewertungsgrundstück; der Reinertrag ist negativ.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-) Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert). Der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, ist bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem fiktiv freigelegten Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bodenwert		7.700,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	–	450.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	-442.300,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,902
$a_1 = 3,50\% = r - s_1 \approx \text{Erbbauszinssatz}$ $r = \text{Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke}$ $s_1 = \text{Dynamiksat des Bodenwertes (durchschnittlicher jährlicher Bodenwertanstieg)}$ $n = 3,00 \text{ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann}$		
abgezinster spezieller Bodenwert		-398.954,60 €
Jährliche (Netto-Kalt-)Miete		0,00 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	500,00 €
spezieller Reinertrag		-500,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 zur ImmoWertV)	×	2,915
$a_2 = 2,000\% = k - s_2 = \text{Abzinsungszinssatz}$ $k = \text{Kapitalzinssatz}$ $s_2 = \text{Dynamiksat der tatsächlichen Miete}$ $n = 3,00 \text{ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann}$		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	-1.457,50 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-400.412,10 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-400.412,10 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-400.412,10 €
	rd.	-400.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) ~ 450.000,00 € $5370 \text{ m}^3 \times 75,- \text{ €/m}^3 = 402.750,- \text{ €}$ (zzgl. Schornstein) u.a. • Sicherung und Dokumentation der Nachbarbebauung (ggf. notwendiger Gutachter; Erschütterungssensoren; neue Statik der Grenzbebauung) • notwendige Arbeitsschutzmaßnahmen (u.a. asbesthaltige Materialien; künstliche Mineralfasern; Ruß; ggf. Schwermetall- und Schwefelrückstände) • Entkernung (Industrieller Rückbau; Schadstoffrisiko; tlw. Schrotterlöst) • Rückbau Industriegebäude (ggf. Einsatz von Longfront-Bagger wegen enger Nachbarschaftsbebauung; evtl. Erlös für schadstofffreie Ziegel) • Rückbau Schornstein (Umlegen / Sprengen ggf. nicht möglich; stückweiser Abtrag; Schadstoff- und Rußbelastung) • Bauschutt Trennung und Entsorgung (u.a. kontaminierter Bauschutt; Asbest; künstliche Mineralfasern)	-450.000,00 €
Summe	-450.000,00 €

Annahme für die Berechnung:

- annähernd vollflächige Bebauung des Grundstücks (537 m²)
- durchschnittliche Gebäudehöhe (ca. 10 m – geschätzt)
- durchschnittliche Abbruchkosten für Industrieanlagen (Kesselhaus)
50,- €/m³ bis 120,- €/m³ (gewählt: 75,- €/m³)
- annähernd keine Freifläche um den Schornstein umzuwerfen

Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Für das Objekt ist kein Ertrag erzielbar

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Der Objektzustand lässt keine Nutzung zu. Wegen unter andern rechtlichen und planerischen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer gewissen Frist abgebrochen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-400.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Fabrikgebäude bebaute Grundstück in 95197 Schauenstein, Nähe Kommerzienrat-Waldenfels-Str.

Grundbuch	Blatt
Schauenstein	2899
Gemarkung	Flurstück
Schauenstein	1034/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2026 mit rd.

1,00 €

in Worten: ein Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schauenstein, den 06.08.2026



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

Erbbaurecht:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

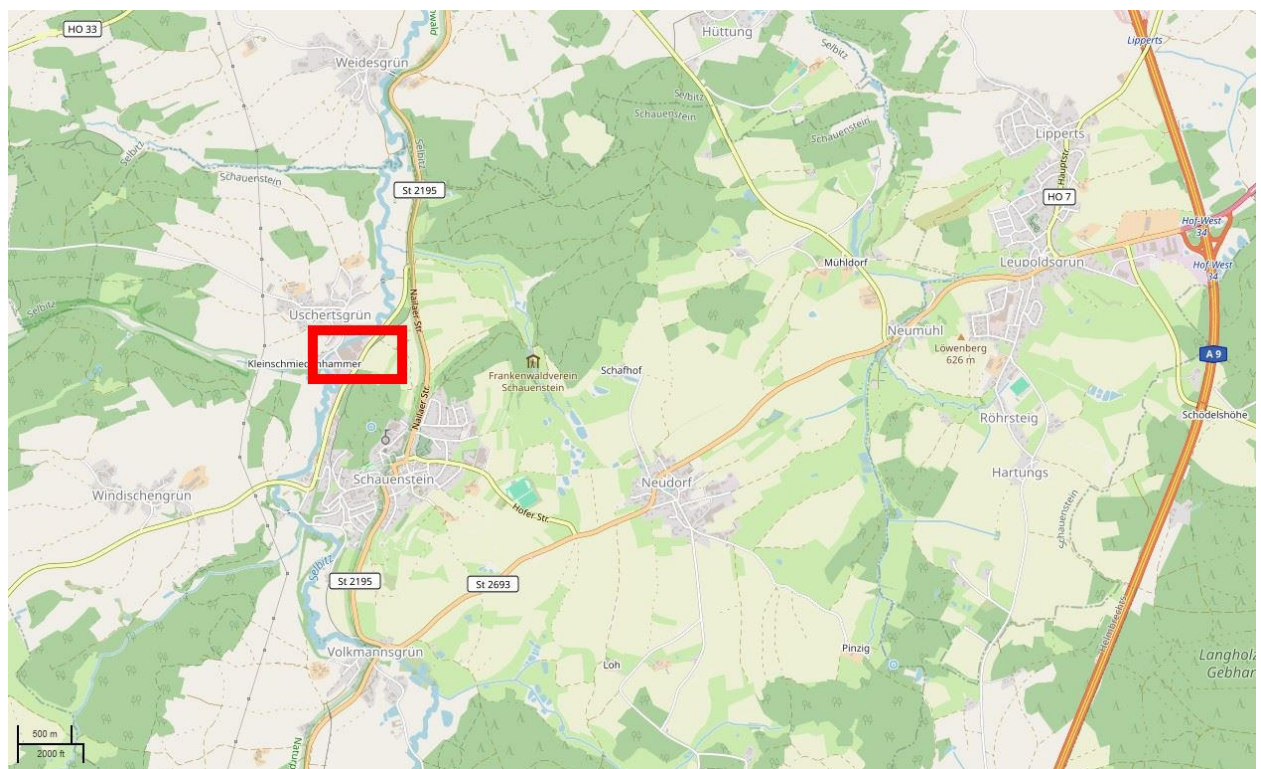
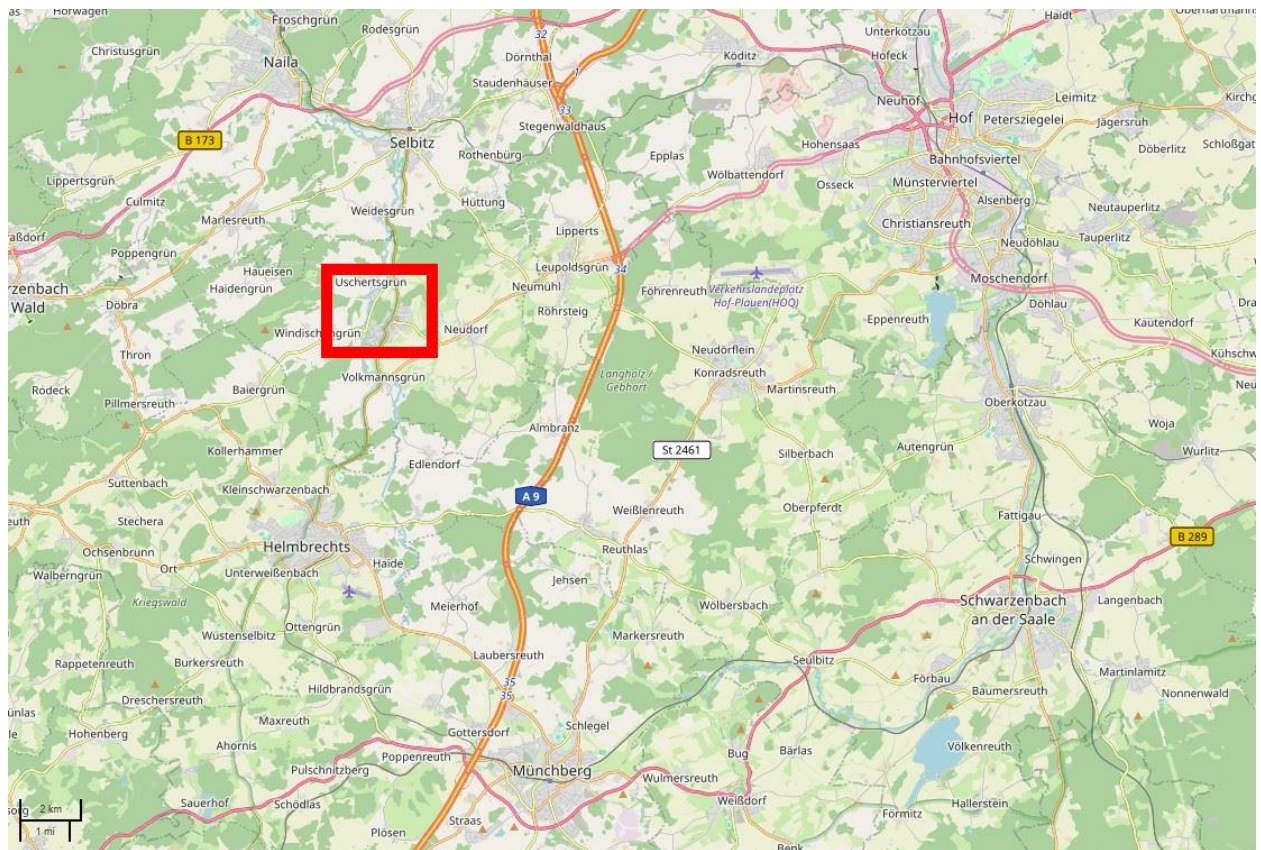
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Anlagen

6.1 Regional- und Stadtplan



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

6.2 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -**

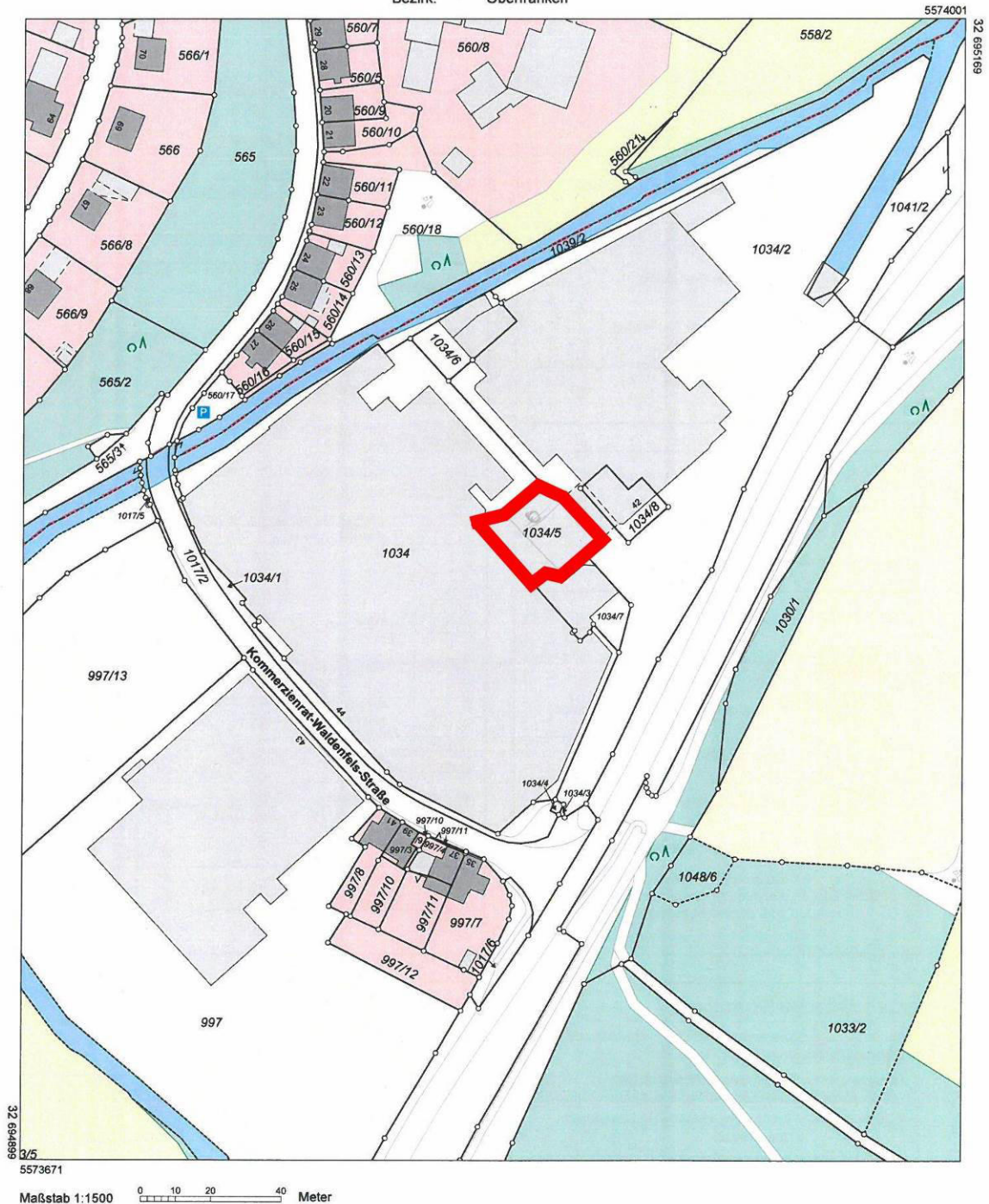
Klostertor 1
95028 Hof

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1500**

Erstellt am 17.06.2026

Flurstück: 1034/5
Gemarkung: Schauenstein

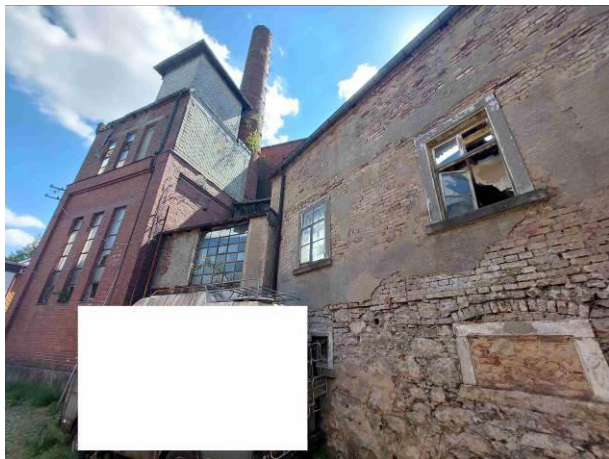
Gemeinde: Schauenstein
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

6.3 Bildanlage

Nord-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



eingebrochenes Kesselhaus
mit Nebenbau



zerbrochene Fenster am
Kesselhaus



Durchbruch Außenwand Kesselhaus /
eingebrochenes Dach



Durchbruch Außenwand Kesselhaus /
eingebrochenes Dach



Zugang Süd-Ost-Seite
Nachbarschaftsgrundstück zugestellt



Mauerwerk mit
Bewuchs



eingebrochenes Dach /
Mauerwerk mit Bewuchs



direkte
Nachbarschaftsbebauung



direkte
Nachbarschaftsbebauung



direkte
Nachbarschaftsbebauung

