



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K 42 / 26

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises
Wunsiedel i.F. und des Landkreises Hof

Datum: 12.08.2026
Az.: 20260107

K U R Z G U T A C H T E N

Auszug aus dem Gutachten 2026107

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Reitstall bebaute Grundstück
in 95192 Lichtenberg, Dörflas 6**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.06.2026 ermittelt mit rd.

115.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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	4
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	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Reithalle	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.4.2	Gebäude	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“.....	13
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	14
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	15

4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	17
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Sachwertberechnung	17
4.5.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	18
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	19
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	19
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	19
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	20
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	20
5	Verkehrswert	20
5.1	Plausibilität	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
6.3	Verwendete fachspezifische Software	22
7	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Reithalle mit Pferdeboxen, Aufenthalts- und Sanitärraum, sowie einer darüberliegenden Wohnung
Objektadresse:	Dörflas 6 95192 Lichtenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtenberg, Band 59, Blatt 2914
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenberg, Flurstück 1345/1, Fläche 4807 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 42 / 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 30.06.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	---

Eigentümer:	xxxx
Pächter:	xxxx
Kaminkehrer:	Zuständig für den Bezirk Kroner Martin Zur Hohen Reuth 4 95180 Berg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	30.06.2026 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag:	30.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.08.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke Der geladene Eigentümer kam nicht zum Ortstermin
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 Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg • 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

Erläuterungen in Kompletgutachten

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Weiler Dörflas außerhalb der dortigen Ortsbebauung. Die Anschrift wird ohne Straßennamen geführt; Dörflas ist eine von der Kernstadt Lichtenberg abgesetzte Ortslage.
---------------------	---

Versorgung:	Im Gemeindegebiet besteht kein Lebensmittel-Nahversorger. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt in Bad Steben, Lichtenberg und Naila. Hausärztliche Versorgung durch eine Filialpraxis in Lichtenberg; die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in Bad Steben. Eine Kindertageseinrichtung besteht im Ort. Eine Schule besteht im Gemeindegebiet nicht; die Stadt Lichtenberg gehört dem Schulverband Bad Steben an, die weiterführenden Schulen liegen in Naila.
Bauplanungsrechtliche Einordnung:	Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich Dörflas nicht; eine Bodenrichtwertzone ist für die Ortslage nicht ausgewiesen. Das Grundstück umfasst 4.807 m² und gliedert sich in einen bebauten Teilbereich von 3.000 m² und eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche von 1.807 m².
Wohnlage:	Für die Stadt Lichtenberg besteht kein Mietspiegel. Ein amtliches Wohnlagenverzeichnis liegt damit nicht vor; die Einstufung der Wohnlage erfolgt sachverständig. Die Wohnlage Dörflas ist als einfach einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen im Ortsteil:	Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude
Beeinträchtigungen:	Eine Bundesstraße und eine in Betrieb befindliche Bahnstrecke bestehen im Gemeindegebiet nicht.
Topografie:	Naturraum Frankenwald. Die Kernstadt Lichtenberg liegt auf rund 564 m über NN oberhalb des Höllentals, das von der Selbitz durchflossen wird; das Umland ist durch erhebliche Reliefenergie geprägt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Länge von 107 Meter in Nord Südrichtung und eine durchschnittliche Breite von 45 Meter in Ost- Westrichtung. Das Grundstück ist fast eben.
Schutzgebiete:	Das Gemeindegebiet gehört dem Naturpark Frankenwald an. Im Selbitztal und im Höllental liegen das FFH-Gebiet DE 5636-371 "Selbitz, Muschwitz und Höllental", das Naturschutzgebiet "Höllental" sowie Landschaftsschutzgebiete. Für die Selbitz ist von Fluss-Kilometer 0,000 bis 27,600 ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt; die Verordnung des Landratsamts Hof vom 25.11.2021 benennt unter anderem die Stadt Lichtenberg. Ob die Ortslage Dörflas von diesen Gebietskulissen erfasst wird, ist der Verordnungskarte beziehungsweise einer Auskunft der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde zu entnehmen; der Punkt ist vor einer vermögensmäßigen Disposition zu klären.
Standortentwicklung:	Im Gemeindegebiet ist das Projekt Frankenwaldbrücken zwischen Lichtenberg und Issigau geplant. Der Kreistag des Landkreises Hof beschloss die Fortführung am 29.11.2024 bei einer Kostenberechnung von 42,09 Mio. EUR; die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Hohes Rad" wurde am 20.12.2024 bekannt gemacht. Ein Realisierungszeitpunkt stand zum Wertermittlungsstichtag nicht fest.

2.1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Kreisebene Landkreis Hof)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 4807,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Mineralbeton /Schotter

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Eine Untersuchung zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Boden-/Grundwasserverunreinigungen, Kampfmitteln oder Schadstoffen war nicht Gegenstand des Auftrags und wurde nicht durchgeführt; es erfolgte keine Registereinsicht und keine Probenahme. Im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung ergaben sich keine konkreten Verdachtsmomente; für die Wertermittlung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt, ohne Gewähr. Bei Gebäuden dieser Baualtersklasse kann das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe nicht ausgeschlossen werden; augenscheinliche Hinweise ergaben sich nicht. Der bauliche Erhaltungszustand entspricht im Wesentlichen vergleichbaren Objekten gleicher Bauart und Baualtersklasse. Für belastbare Aussagen zu Altlasten oder Schadstoffen wird bei Bedarf die Einholung behördlicher Auskünfte und/oder eines Fachgutachtens empfohlen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenberg, Band 59, Blatt 2914, folgende Eintragungen.

Stromleitungsrecht

Transformatoren- und Stromleitungsrecht und Wegerecht für Flst. 1351

Die Rechte der Abteilung II sind nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 ImmoWertV 2021 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Das Stromleitungsrecht und das

Transformatoren- und Stromleitungsrecht dienen der Versorgung des Anwesens und der angrenzenden Bebauung; sie beschränken die vorhandene Nutzung der Hofstelle nicht und stehen einer Fortführung des Betriebs nicht entgegen. Das Wege-recht zugunsten des Flurstücks 1351 sichert dessen Zuwegung über die vorhandene Hoffläche; eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsobjekts ist damit nicht verbunden. Hinzu kommt das Bodenwertniveau: Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei einem Bodenwert von 15,00 €/m² für Flächen im Außenbereich bewegt sich eine nach den üblichen Ansätzen des ImmoWertA 2023 Anhang D bemessene Minderung des belasteten Flächenanteils in einer Größenordnung, die unterhalb der Genauigkeit der Verkehrswertermittlung liegt; nach der Erfahrung des Unterzeichners aus vergleichbaren Bewertungen im Landkreis Hof und den angrenzenden Landkreisen führen Leitungs- und Wege-rechte auf einem Bodenwertniveau dieser Höhe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu keinem messbaren Kaufpreisabschlag. Die Rechte werden deshalb mit 0,00 EUR angesetzt.

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:

Das Flurstück liegt nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Dies sind vor allem „privilegierte“ Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder die für eine öffentlichen Versorgung (Elektrizität, Wärme, Gas, Telekommunikation usw.) gebaut sind.

Für bestehende, baurechtlich genehmigte Gebäude, gelten besondere Regelungen. Diese können unter Voraussetzungen saniert und erneuert werden. Grundsatz ist der Erhalt der Landschaft und eine Beeinträchtigung und Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger

Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Die Baugenehmigung liegt vor und wurde eingesehen. Eine Prüfung, ob das ausgeführte Vorhaben mit den Bauvorlagen und der Baugenehmigung übereinstimmt, war nicht Gegenstand des Auftrags. Die Genehmigungsplanung stimmt in mehreren Punkten nicht mit dem ausgeführten Bestand überein: Der genehmigte Gastraum mit Küche wurde nicht hergestellt, in diesem Bereich wurde mit dem Ausbau einer weiteren Wohnung begonnen, und die genehmigten WC-Anlagen wurden nicht planmäßig ausgeführt. Der Beschreibung der baulichen Anlagen in diesem Gutachten liegt der bei der Ortsbesichtigung am 10.08.2026 vorgefundene Bestand zugrunde; Angaben aus den Bauunterlagen wurden nur übernommen, soweit sie mit dem Bestand übereinstimmen oder vor Ort nicht abschließend überprüfbar waren. Auf die Flächenermittlung und die Wertansätze wirken sich die Abweichungen nicht aus, weil diese durchgehend am tatsächlichen Zustand ausgerichtet sind. Bis zu einer bauaufsichtlichen Klärung wird die materielle Legalität des genehmigten Bestands vorausgesetzt; für die abweichend ausgeführten Bereiche wird sie nicht unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 liegt nicht vor, weil eine bauliche Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften allgemein nicht besteht. Die Fläche ist als sonstige Fläche im Sinne des § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021 einzustufen; die rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbaren baulichen Anlagen sind nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV 2021 werterhöhend berücksichtigt.

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

Objektbeschreibung und Nachfragesituation

Das landwirtschaftlich geprägte Grundstück ist mit einer im Jahr 1994 errichteten Reithalle einschließlich angebauter Pferdeboxen und eines zweigeschossigen Funktionsanbaus bebaut. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Erdgeschoss des Anbaus waren ursprünglich getrennte WCs für Damen und Herren, ein Heizungsraum, ein Gastraum mit Küche sowie ein Büro vorgesehen. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung.

Das Gebäude und die zugehörigen Außenflächen sind insgesamt verpachtet. Nach Angaben des Pächters wurde die Pachtvereinbarung mündlich geschlossen. Die anfänglich vereinbarte monatliche Pacht habe 900,00 € betragen. Aufgrund der zahlreichen baulichen Mängel und des unzureichenden Fertigstellungszustands sei die monatliche Pacht anschließend auf 500,00 € herabgesetzt worden. (Hinweis: Geräte, Fahrzeuge und einige Einbauten sind nach Angaben des Pächters sein Eigentum)

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen und ungepflegten Zustand. Das Dach der Reithalle ist undicht. Wesentliche Teile des ursprünglich vorgesehenen Ausbauzustands wurden nicht fertiggestellt. Eine Heizungsanlage wurde nicht eingebaut. Der genehmigte Gastraum mit Küche wurde nicht entsprechend der ursprünglichen Planung hergestellt; in diesem Bereich wurde stattdessen mit dem Ausbau einer weiteren, gegenwärtig nicht nutzbaren Wohnung begonnen. Wandflächen sind teilweise unverputzt. Mehrere Fenster wurden ohne fachgerechte Ausbildung der Anschlüsse in die Laibungen eingesetzt. Die ursprünglich vorgesehenen WC-Anlagen wurden ebenfalls nicht planmäßig ausgeführt; der betreffende Bereich wird gegenwärtig als Abstellraum genutzt und verfügt lediglich über eine Toilette.

Die Wohnung im Obergeschoss konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Nach Angaben des Pächters weist sie einen vergleichbaren baulichen Zustand auf. Diese Angabe erscheint angesichts des festgestellten Gesamtzustands des Gebäudes plausibel, konnte jedoch nicht durch eigene Inaugenscheinnahme bestätigt werden.

Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Instandsetzungs-, Sanierungs- und Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehören insbesondere die dauerhafte Abdichtung des Dachs, die Herstellung einer funktionsfähigen Heizungs- und Elektroinstallation, die fachgerechte Fertigstellung der Fensteranschlüsse sowie die Vervollständigung der Wand-, Boden- und Sanitärausstattung. Ob die ursprünglich geplante und genehmigte gastronomische Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der schwierigen Marktsituation im Gastronomiebereich wirtschaftlich umgesetzt werden kann, ist zweifelhaft. Für die Bewertung wird daher nicht unterstellt, dass diese Nutzung ohne Weiteres wieder aufgenommen werden kann.

Die Nachfrage nach Reithallen und vergleichbaren Pferdesportimmobilien ist grundsätzlich auf einen kleinen, spezialisierten Nutzer- und Erwerberkreis beschränkt. Maßgeblich sind nicht allein die vorhandenen Gebäude, sondern insbesondere ein tragfähiges Betriebskonzept, die Verfügbarkeit ausreichender Weide- und Auslaufflächen, die Erreichbarkeit sowie die laufenden Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten. Eine alternative Nutzung der Reithalle und der angebauten Funktionsbereiche ist wegen ihrer baulichen Ausgestaltung und der Lage im Außenbereich nur eingeschränkt möglich.

Nachteilig ist insbesondere, dass die für eine artgerechte Pferdehaltung erforderlichen Weide- und Auslaufflächen nicht in ausreichendem Umfang zum Bewertungsgrundstück gehören, sondern zusätzlich angemietet werden müssen. Die nachhaltige Nutzbarkeit hängt damit von der dauerhaften Verfügbarkeit fremder Grundstücksflächen ab. Für einen Erwerber oder Betreiber entstehen hieraus zusätzliche wirtschaftliche und vertragliche Unsicherheiten. In Verbindung mit dem erheblichen Sanierungsbedarf, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit und der ländlichen Lage ist von einer deutlich begrenzten Nachfrage und einer verlängerten Vermarktungsdauer auszugehen.

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.

3.2 Reithalle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reithalle mit angebauten Pferdeboxen und zweigeschossigem Anbau (Wirtschafts- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Wohnung im Obergeschoss)
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt insgesamt 1.274,05 m ² (Reithalle 887,29 m ² , Pferdeboxen 117,30 m ² , Wirtschafts- und Aufenthaltsräume 168,81 m ² , Wohnung 100,65 m ²); die Brutto-Grundfläche beträgt 1.520,70 m ² (Reithalle 986,40 m ² , Pferdeboxen 123,30 m ² , Anbau 411,00 m ²)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein stark erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der ebenerdige Zugang zum Erdgeschoss ist schwellenarm; die Wohnung im Obergeschoss ist ausschließlich über eine Geschosstreppe erreichbar und damit nicht barrierefrei.
Außenansicht:	tlw. mit Holzverkleidung (stark verwittert und mit Fehlstellen) tlw. offen liegendes Mauerwerk mit fehlendem Putz

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

Konstruktionsart:	tlw. Holzkonstruktion tlw. Mauerwerk
Fundamente:	vermutlich Streifen und Punktfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk und Holzkonstruktion
Innenwände:	tragende/nichttragende Wände: Innenwände Mauerwerk / Holzkonstruktion

Geschossdecken:	im Bereich Wohnung / Gastronomie Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachform Symmetrisches Satteldach, flach geneigt, ohne Aufbauten. Tragkonstruktion Holzkonstruktion als Pfetten-/Binderdach: Kräftige, längslaufende Pfetten bzw. Unterzüge (im Vordergrund im First- und Mittelbereich sichtbar), darüber engmaschig verlegte Sparren/Pfetten kleineren Querschnitts. Im Giebelbereich Dreiecksbinder mit Vertikal- und Diagonalstreben (Fachwerkbinder), Anschlüsse mit Metalllaschen/Knotenblechen und Bolzenverbindungen. Zusätzliche Kreuzstreben zur Aussteifung (Windverband) im rückwärtigen Feld erkennbar. Auflagerung im Giebelbereich auf Ständern/Stützen; Holz überwiegend braun lasiert, In der Baugenehmigung ist das Dachtragwerk als Holzbinderkonstruktion mit Koppelpfetten beschrieben; die Binderachsen liegen ausweislich des Genehmigungsgrundrisses im Abstand von 6,85 m. Der vorgefundene Bestand entspricht dieser Beschreibung. Die Einordnung der Reithalle in die Standardstufe 3 nach Anlage 4 Nr. III Nr. 10 ImmoWertV 2021 folgt aus der Gesamtheit der Merkmale: Holzkonstruktion des Tragwerks, ungedämmte Wellplatteneindeckung ohne Unterspannbahn, Lichtplatten aus Kunststoff, Sandtretschicht auf Schotter, Reithallenbände aus Nadelholz und einfache Elektroinstallation. Die dort für die Standardstufe 5 beschriebenen Merkmale – Brettschichtholzbinder, Betondachsteine oder Dachziegel sowie eine Dämmung mit Profilholz oder Paneelen – liegen nicht vor. Dacheindeckung Hauptfläche: graue Wellplatten, von unten sichtbar, Verlegung direkt auf der Sparrenlage. Lichtband: transluzente Wellplatten (Lichtplatten, vermutlich GFK) in gleicher Profilierung, feldweise eingesetzt. Deutlich vergilbt, verschmutzt und mit Ablagerungen — typische Alterungserscheinungen; Resttransparenz reduziert. Keine Unterspannbahn, keine Dämmung, keine Dampfsperre. Unbeheizte, ungedämmte Konstruktion. Dach stark sanierungsbedürft lt. Pächter undicht

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt
Heizung:	keine Heizung vorhanden, lt. Pächter Holzofen im Wohnbereich Warmwasser über Elektroboiler
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungsbereiche (Reithalle, Pferdeboxen, Wirtschafts- und Aufenthaltsräume, Wohnung) sind nicht ausstattungsgleich. Sie werden nachfolgend gemeinsam beschrieben, soweit die Ausführung übereinstimmt; abweichende Ausführungen sind gesondert benannt.

3.2.4.2 Gebäude

Bodenbeläge:	keramische Beläge, Betonboden Boden komplett sanierungsbedürftig Reithalle
Wandbekleidungen:	Holzverkleidung offenes Mauerwerk unverputzt Wandbekleidungen sanierungsbedürftig
Deckenbekleidungen:	Decken ohne Verkleidung In der Reithalle Wellplatten offen ersichtlich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung Fenster zur Laibung eingeschäumt ohne notwendige Dichtung Fenster sanierungsbedürftig, stark verwittert
sanitäre Installation:	im Erdgeschoss ein Stand WC mit Spülkasten und ein Handwaschbecken einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Haustechnik tlw. nicht vorhanden, bzw. stark sanierungsbedürftig fehlender Putz, Dachflächen undicht und sanierungsbedürftig Fenster sanierungsbedürftig, Raumausstattung Böden, Decken und Wände sanierungsbedürftig Das Gebäude muss für eine nachhaltige Nutzung komplett saniert werden

3.3 Nebengebäude

Überdachung an der Halle für Fahrzeuge und Geräte

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Reitanlage (Reithalle mit angebauten Pferdeboxen und zweigeschossigem Anbau) bebaute Grundstück in 95192 Lichtenberg, Dörflas 6 zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Lichtenberg	59	2914	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenberg		1345/1	4.807 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baufläche	Reitanlage	3.000 m ²
landwirtschaftliche Fläche	Grünland	1.807 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.807 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

Das Flurstück liegt nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich.

Für den Außenbereich und Land- und Forstwirtschaftsflächen werden üblicherweise keine Bodenrichtwerte ermittelt. Der Gutachterausschuss gibt aber Vergleichswerte an, die von tatsächlichen Verkäufen der letzten Jahre abgeleitet wurden.

Auch für den Weiler Dörflas hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Für landwirtschaftliche Flächen gibt der Gutachterausschuss Werte von 1,00 €/m² für Grünland und 1,90 €/m² für Ackerland an, für unbestockte Waldflächen 0,30 €/m² (Stand 01.01.2026).

Vergleichbare Ortsteile bzw. angrenzende Bauflächen werden mit 24,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Grundstücke im Außenbereich werden laut Literatur mit 60 % des Bodenwertes vergleichbarer Grundstücke bewertet. (Verkehrswertermittlung von Grundstücken *Autor* Wolfgang Kleiber *Stand* September 2014).

Grund für den geringeren Bodenwert sind deutliche Einschränkungen in Bezug auf Nutzungsänderungs- und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Gutachterausschuss hat einen Anhaltswert für derartige Lagen im Außenbereich mit 15,00 €/m² angegeben (Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2026, Allgemeines Punkt 2.6 „Grundstücke im Außenbereich“). Die Gegenprobe nach Kleiber mit 60 Prozent von 24,00 €/m² ergibt 14,40 €/m². Der Anhaltswert des Gutachterausschusses wird übernommen; die Literaturableitung bestätigt ihn. Angesetzt werden 15,00 €/m². Der Ansatz berücksichtigt zugleich, dass die vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind; dieser Umstand ist nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV 2021 bei der Bodenwertermittlung in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen.

(Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2026 – Allgemeines. Punkt 2.6 Grundstücke im Außenbereich)

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	15,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 15,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 3.000,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 45.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 45.000,00 € <u>rd. 45.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 insgesamt **45.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reithalle Boxen Aufenthaltsraum mit Sanitärbereich / Wohnen		Reithalle EG	887,29			500,00	
		Pferdeboxen	117,30				
		Wohnung	100,65				
		Nutzfläche Aufenthalt	168,81				
Summe			1.274,05	-			6.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reithalle Boxen Aufenthaltsraum mit Sanitärbereich / Wohnen		Reithalle EG	887,29		1,00	887,29	10.647,48
		Pferdeboxen	117,30		-	350,00	4.200,00
		Wohnung	100,65		-	250,00	3.000,00
		Nutzfläche Aufenthalt	168,81		2,50	420,00	5.040,00
Summe			1.274,05	-		1.907,29	22.887,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.887,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (35,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 8.010,62 €
jährlicher Reinertrag	= 14.876,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 7,50 % von 45.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.375,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.501,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 7,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 5 Jahren Restnutzungsdauer	× 4,046
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 46.536,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	= 91.536,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 91.536,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	= 76.536,53 €
	rd. 76.500,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Flächenberechnungen der Bauunterlagen übernommen. Aus den Bauplänen selbst sind keine Nutzflächen ableitbar; die in der Baugenehmigung beschriebenen Räume wurden abweichend ausgeführt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Innenbesichtigung der Wohnräume nicht möglich, sodass ein raumweises Aufmaß nicht erfolgen konnte. Die Plausibilität der Flächen wurde anhand der äußeren Gebäudeabmessungen und der Bauunterlagen geprüft; die Gesamtfläche stimmt danach überein.

Abweichungen einzelner Räume gegenüber der genehmigten Planung sind für die Verkehrswertermittlung unerheblich, da es auf die Gesamtwohn- bzw. -nutzfläche ankommt und geringfügige Verschiebungen zwischen einzelnen Räumen das Wertergebnis nicht beeinflussen. Die übernommenen Flächenwerte werden daher als überschlägig zutreffend zugrunde gelegt.

Rohertrag

Erläuterungen in Kompletgutachten

Bewirtschaftungskosten

Erläuterungen in Kompletgutachten

Liegenschaftszinssatz

Erläuterungen in Komplettgutachten

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Ertragswertverfahren über den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist daneben nicht erforderlich; sie wird deshalb mit 0,00 € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Erläuterungen in Komplettgutachten

Restnutzungsdauer

Erläuterungen in Komplettgutachten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen in Komplettgutachten

Zur Ermittlung der Aufwendungen

Eine Bauschadensbegutachtung war nicht Gegenstand des Beweisbeschlusses und wurde nicht durchgeführt. Das Bewertungsobjekt wurde zerstörungsfrei und augenscheinlich in Augenschein genommen; eine differenzierte Bestandsaufnahme, Funktionsprüfungen, eine Vorplanung oder eine Kostenermittlung nach DIN 276 sind nicht erfolgt.

Die Aufwendungen für die unverzüglich erforderlichen Maßnahmen – die Abdichtung der Dachfläche der Reithalle und die Herstellung einer betriebssicheren Elektroinstallation – werden deshalb nach § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 pauschal und überschlägig geschätzt. Grundlage der Schätzung sind die Feststellungen zum baulichen Zustand am Wertermittlungsstichtag und die Erfahrung des Unterzeichners aus vergleichbaren Bewertungen landwirtschaftlich genutzter Gebäude im Landkreis Hof. Eine positionsweise Kostenermittlung liegt nicht zugrunde; sie ist mit den Mitteln der Verkehrswertermittlung nicht zu leisten und war nicht Gegenstand des Auftrags.

Der Ansatz beträgt 15.000,00 €. Er liegt nach überschlägiger Einschätzung in einer Bandbreite von 10.000,00 € bis 20.000,00 €.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine vertiefte Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu einem abweichenden, auch wesentlich höheren Betrag führen kann. Die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens wird empfohlen, soweit es für die Entscheidung des Gerichts oder für eine vermögensmäßige Disposition hierauf ankommt.

Art der Maßnahmen und ihre Auswirkung auf die Wertermittlungsansätze

Bei den berücksichtigten Aufwendungen handelt es sich ausschließlich um Sofortmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung. Sie beseitigen den am Wertermittlungsstichtag aufgelaufenen Instandhaltungsrückstand nur insoweit, als er der Nutzung unmittelbar entgegensteht. Eine grundlegende Verbesserung des Gebäudezustands, eine Modernisierung oder eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist damit nicht verbunden. Hieraus folgt für die Wertermittlungsansätze:

Die Restnutzungsdauer wird nicht verlängert. § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV 2021 stellt auf durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen ab. Sofortmaßnahmen, die lediglich die bisherige Nutzung aufrechterhalten, bewirken keine fiktive Verjüngung der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer bleibt bei 5 Jahren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten erhöhen sich nicht. Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021 bilden die Kostenkennwerte die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus ab. Die Sofortmaßnahmen verändern weder die Art noch den Standard der baulichen Anlage; die angesetzten Standardstufen und die daraus abgeleiteten durchschnittlichen Herstellungskosten bleiben unverändert.

Die marktüblich erzielbaren Erträge erhöhen sich nicht. Die Mietansätze bilden den Zustand am Wertermittlungsstichtag ab, insbesondere das Fehlen einer Heizungsanlage und den nicht abgeschlossenen Ausbau. Diese Umstände werden durch die Sofortmaßnahmen nicht beseitigt; der Rohertrag bleibt unverändert.

Da den Aufwendungen danach kein wertsteigernder Nutzen gegenübersteht, mindern sie den Wert in voller Höhe. Sie werden nach § 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV 2021 in beiden Wertermittlungsverfahren betragsgleich und einmalig abgesetzt.

Von den in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen laufenden Instandhaltungskosten sind die Sofortmaßnahmen abzugrenzen: Jene betreffen die während der Restnutzungsdauer regelmäßig anfallende Erhaltung, diese den zum Wertermittlungsstichtag bereits aufgelaufenen Rückstand.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.000,00 €
Sofortmaßnahmen: Abdichtung der Dachfläche der Reithalle und Herstellung einer betriebssicheren Elektroinstallation (Pauschalansatz, Bandbreite 10.000,00 € bis 20.000,00 €)	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

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.*

Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 24. Januar 1963, Aktenzeichen III ZR 149/61

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 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reithalle	Boxen	Aufenthaltsraum mit Sanitärbereich / Wohnen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	236,00 €/m² BGF	458,00 €/m² BGF	910,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	986,40 m²	123,30 m²	411,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.790,40 €	56.471,40 €	374.010,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.06.2026 (2010 = 100)	x	197,3/100	197,3/100	197,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.214,46 €	111.418,07 €	737.921,73 €

Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.214,46 €	111.418,07 €	737.921,73 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		83,33 %	83,33 %	83,33 %
• Faktor	x	0,1667	0,1667	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.551,25 €	18.573,39 €	123.011,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		219.136,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.765,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	227.901,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	272.901,64 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	163.740,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	148.740,98 €
	rd.	149.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich Ackerland und Grünland hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen im Bereich von Lichtenberg mit 1,90 €/m² für Ackerland und 1,00 €/m² für Grünland angegeben. (Stand 01.01.2026)

Eine Anpassung wird Aufgrund der geringen Fläche nicht vorgenommen.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	1,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 1,00 €/m²
Fläche (m ²)	x 1.807,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 1.807,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 1.807,00 €
	<u>rd. 1.810,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 insgesamt **1.810,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.810,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	=	1.810,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	=	1.810,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche“	=	1.810,00 €
	rd.	1.810,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Eine eindeutige Vorrangigkeit eines der beiden Preisbildungsmechanismen besteht auf diesem Teilmarkt nicht. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden sowohl von Erwerbern nachgefragt, die den Betrieb selbst führen und ihre Preisvorstellung an den Kosten der Wiederbeschaffung ausrichten, als auch von Erwerbern, die das Objekt verpachtet halten und ihre Preisvorstellung am Ertrag messen.

Die für beide Verfahren erforderlichen Daten stehen in vergleichbarer Qualität zur Verfügung: für das Sachwertverfahren Bodenrichtwert, Normalherstellungskosten und ein aus amtlichen Auswertungen abgeleiteter Sachwertfaktor, für das Ertragswertverfahren marktüblich erzielbare Mieten, modellkonforme Bewirtschaftungskosten und ein aus amtlichen Auswertungen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz. Beide Verfahrensergebnisse werden deshalb gleichgewichtig herangezogen; der Verkehrswert wird nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der

einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baufläche		76.500,00 €	149.000,00 €
landwirtschaftliche Fläche		1.810,00 €	1.810,00 €
Summe	-----	78.310,00 €	150.810,00 €

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **78.310,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **150.810,00 €**

ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[150.810,00 € \times 1,000 + 78.310,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 115.000,00 €$.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Reitanlage bebaute Grundstück in 95192 Lichtenberg, Dörflas 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lichtenberg	2914	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lichtenberg		1345/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 mit rd.

115.000 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

5.1 Plausibilität

Erläuterungen in Komplettgutachten

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 12. August 2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen in Komplettgutachten

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in Komplettgutachten

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.06.2026) erstellt.

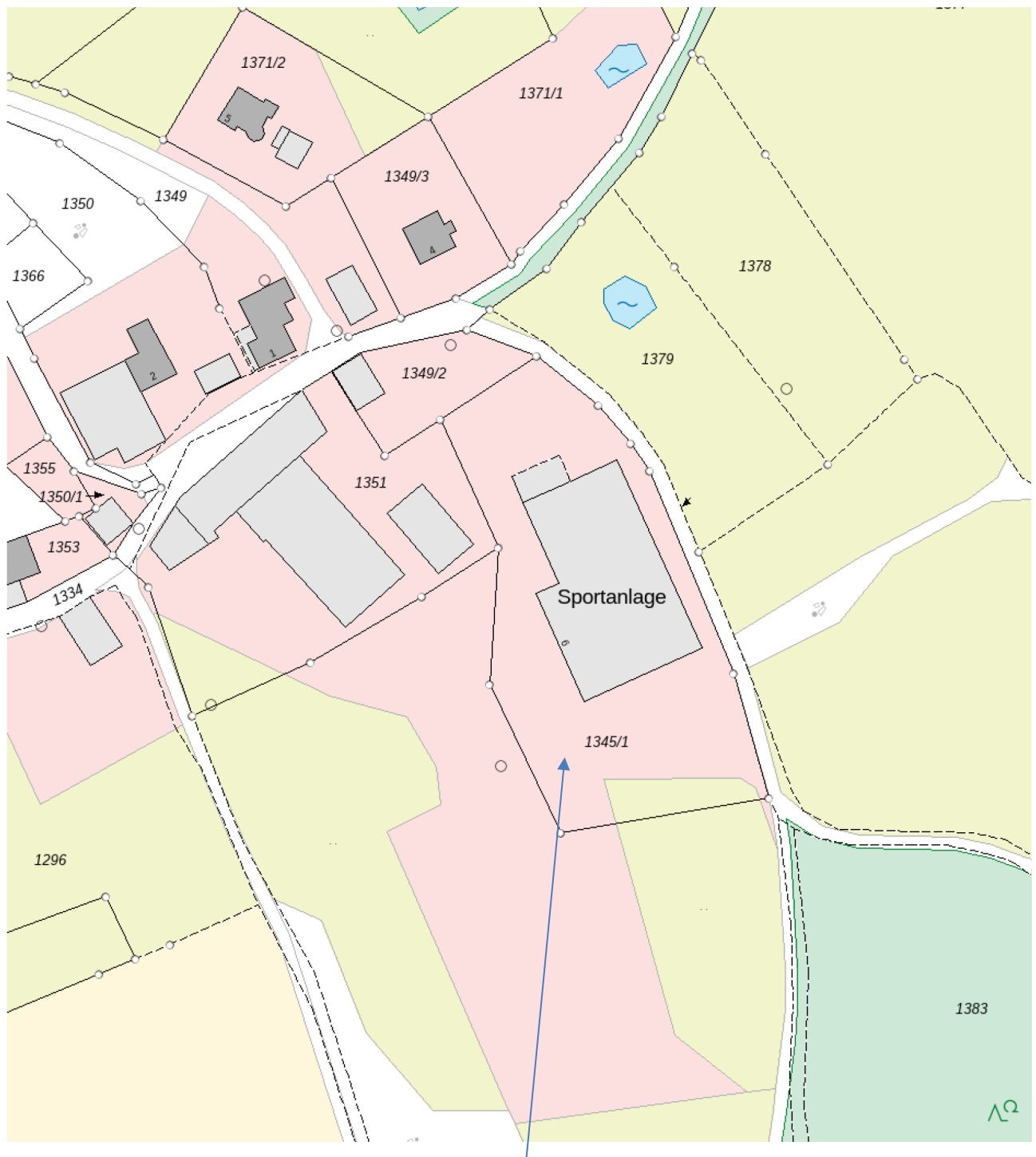
7 Verzeichnis der Anlagen

- 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 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus

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



Bewertungsobjekt Flst. 1345/1

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Giebelseite mit Pferdeboxen



Bild 2: Eingangsbereich zur Wohnung und zu den Aufenthaltsräumen und Haustechnik

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Reithalle



Bild 6: WC im EG

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Aufenthaltsraum im EG



Bild 8: Raum im EG

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7

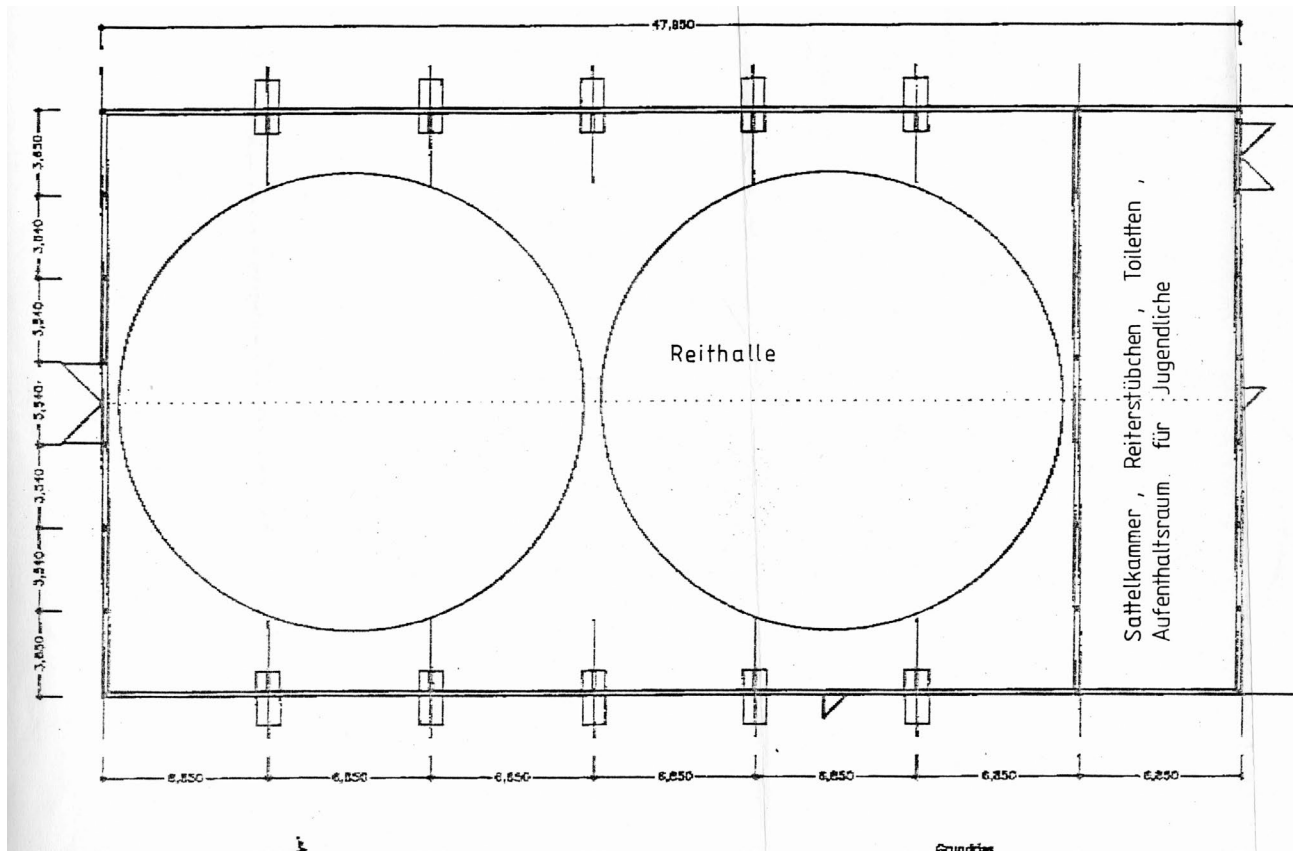


Bild 9: Raum im EG



Bild 10: Innenwand, Geschossdecke und Installationen

Seite 1 von 1



Grundrissplan

Anlage 7 Flächenberechnungen aus den Bauakten

Seite 1 von 4

Berechnung der Nutzfläche

<u>Herren - WC</u>		
3,135 x 2,01	=	6,30 qm
<u>Damen - WC</u>		
3,135 x 2,01	=	6,30 qm
<u>Heizung</u>		
3,135 x 1,995	=	6,25 qm
<u>Flur</u>		
6,245 x 2,385 + 5,76 x 1,745 + 0,85 x 0,85 x 0,5	=	25,31 qm
<u>Abstellraum</u>		
3,00 x 1,135	=	3,41 qm
<u>Gastraum</u>		
17,635 x 6,245 - 3,25 x 3,25	=	99,57 qm
<u>Küche</u>		
3,135 x 3,135	=	9,83 qm
<u>Speis</u>		
2,26 x 3,135	=	7,09 qm
<u>Büro</u>		
3,27 x 3,135 - 0,75 x 0,75 x 0,5	=	9,97 qm
		174,03 qm
./. 3 % Putz		5,22 qm
		168,81 qm
		=====

Berechnung der Wohnfläche

<u>Flur</u>		
1,40 x 1,25	=	1,75 qm
<u>Diele</u>		
1,885 x 1,25 + 0,80 x (1,25 + 2,15) x 0,5 + + 1,165 x (2,15 + 1,10) x 0,5 + + 1,60 x (1,10 + 2,70) x 0,5 + 0,90 x 2,70 + 1,885 x 0,5 + + 1,16 x 1,885 + 1,385 x 1,885 + + 0,60 x (1,885 + 1,26) x 0,5 + 1,10 x (1,26 + 2,385) x 0,5 + + 0,80 x (2,385 + 1,625) x 0,5	=	20,06 qm
<u>Bad / WC</u>		
3,635 x 1,885 - 1,00 x 1,00 x 0,5	=	6,35 qm
<u>Kin d</u>		
3,51 x 3,62 - 0,75 x 0,75 x 0,5 + + 1,375 x 1,135	=	13,99 qm
<u>Eltern</u>		
4,01 x 4,245 - 1,45 x 1,45 x 0,5 + + 1,15 x 0,50 x 0,5	=	16,26 qm
<u>Kochen</u>		
3,01 x 4,245 - 1,75 x 1,75 x 0,5	=	11,25 qm
<u>Essen / Wohnen</u>		
7,01 x 4,87 - 2,45 x 2,45 x 0,5	=	31,14 qm
<u>Speis</u>		
2,135 x 1,385	=	2,96 qm
Summe		103,76 qm
./. 3 % Putz		3,11 qm
Wohnfläche:		100,65 qm
		=====

Anlage 7 Flächenberechnungen aus den Bauakten

Seite 3 von 4

Berechnung der Nutzfläche

Reithalle

$$20,00 \times 40,00 = 800,00 \text{ qm}$$

Zuschauergang

$$2,15 \times 40,60 = 87,29 \text{ qm}$$

Pferdeboxen

$$5,75 \times 20,40 = 117,30 \text{ qm}$$

$$1.004,59 \text{ qm}$$

=====

Nutzflächenzusammenstellung

$$\text{Reithalle mit Pferdeboxen} \quad 1.004,59 \text{ qm}$$

$$\text{gastronomischer Bereich} \quad 168,81 \text{ qm}$$

$$\text{Summe} \quad 1.173,40 \text{ qm}$$

=====