

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 2 K 55 / 25

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 12.11.2025
Az.: 20250144

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 2025144

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Ludwigstraße 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.09.2025 ermittelt mit rd.

76.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	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	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Ertragswertermittlung.....	11
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	11
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	12
4.4.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	12

4.5	Sachwertermittlung	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
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	24
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	24
4.6.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Ludwigstraße 8 95126 Schwarzenbach a d Saale
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwarzenbach a d Saale, Blatt 5204
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenbach a d Saale, Flurstück 24, Fläche 185 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 2 K 55 / 25 Berliner Platz 95030 Hof
Eigentümer:	xxxx
Bewohner:	vermutlich xxxxx Ludwigstraße 8 95126 Schwarzenbach a d Saale das Gebäude sieht unbewohnt aus, der Briefkasten wurde schon längere Zeit nicht mehr geleert

Kaminkehrer

xxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	22.09.2025 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag:	22.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.10.2025
Umfang der Besichtigung	Besichtigung von außen. Es wurde kein Zugang gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx Vertreter der Sparkasse Hochfranken und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Schwarzenbach an der Saale• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof• Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurde kein Zutritt gewährt. Das Gutachten basiert deshalb auf dem äußeren Eindruck.
Es wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten können, die dann werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Schwarzenbach Saale (ca. 8500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B289 Rehau – Münchberg <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 Regensburg – Hof ca. 10 km; A 9 Berlin – Nürnberg ca. 13 km; <u>Bahnhof:</u> Schwarzenbach ca. 500 m <u>Flughafen:</u> Hof-Pirk (ca. 10 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 47,5 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 15 %• 18 bis 30 Jahre: ca. 11 %• 30 bis 45 Jahre: ca. 12 %• 45 bis 65 Jahre: ca. 36 %• 65 Jahre oder älter: ca. 26 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none">• in den letzten 5 Jahren: ca. -1 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; mittlere Geschäftslage
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 185,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
laut HQ 100 reicht das Hochwasser bis zur Grundstücksgrenze

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich Altlast werden nicht vorgenommen. Es besteht kein
unmittelbarer Verdacht auf Altlasten. Gebäude dieses Zeitalters
enthalten erfahrungsgemäß asbesthaltige Baustoffe. (Dachzie-
gel, Isolierungen)

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schwar-
zenbach a d Saale, Blatt 5204, folgende Eintragung.
Anbaurecht für Flst. 25

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück-
sichtigt 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. Das Gebäude wird auch in der Denkmalschutzliste nicht geführt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein vereinfachtes städtebauliches Sanierungsverfahren 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.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück liegt im Ortskern von Schwarzenbach a. d. Saale; im Osten und Süden grenzt es an die Fleischgasse, im Westen an die Staatsstraße St 2177. Die Freiflächen sind sehr gering und wirtschaftlich kaum nutzbar. Das Gebäude stammt vermutlich aus der Mitte des 19. Jahrhunderts; 1970 wurde ein Anbau

errichtet. Die frühere Nutzung als Zahnarztpraxis ist aufgegeben; im Erdgeschoss befanden sich Praxisräume, im Obergeschoss voraussichtlich eine Wohnung. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Die Einsicht erfolgte nur von außen durch Fenster; die Erdgeschossräume wirkten rohbauartig. Außen zeigt sich ein teils sanierter Eindruck; innen ist von einem sanierungsbedürftigen Zustand auszugehen. Der sichtbare Kaminkopf spricht gegen eine bereits vorhandene Brennwerttechnik.

Für die Verkehrswertermittlung werden **nur geringfügige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen** pauschal unterstellt, die zur Erzielung einer **niedrigen, marktüblichen Miete** erforderlich sind (Herstellung der Funktionsfähigkeit der Heizung, einfache Sanitärertüchtigung, grundlegende Instandsetzung ausgewählter Elektrobereiche, einfache Oberflächen). Eine umfassende Modernisierung wird **nicht** unterstellt. Die **Standardstufen** bleiben im Wesentlichen unverändert; punktuelle Verbesserungen können geringfügig berücksichtigt werden. Die **Restnutzungsdauer** wird **nicht wesentlich verlängert**. Die hierfür nötigen Aufwendungen werden **pauschal** in Abzug gebracht; Doppelansätze werden vermieden. Die Ableitung der nachhaltigen Miete erfolgt auf dieser Basis als **unteres Marktniveau** nach Durchführung der genannten Mindestmaßnahmen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht erhöhte Unsicherheit; Feststellungen und Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer vollständigen Innenbesichtigung. Eine abschließende, belastbare Bewertung ist erst nach Innenaufnahme sachgerecht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude konnte hierbei nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da der Eigentümer den Zutritt nicht ermöglichte.

In einzelnen Bereichen können deshalb Abweichungen auftreten, die dann werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen deshalb auf Beschreibungen in den vorliegenden Bauakten.
schrei

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig; teilunterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1850 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 177 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird von einem stark erhöhten Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit

nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, vermutlich Bruchsteine
Keller:	Mauerwerk, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk tlw. 80 cm dick
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Kellerdecke Stahlbeton (vermutlich eine Gewölbedecke, Geschossdecke Holzbalken
Treppen:	keine Angaben möglich

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	keine Angaben möglich

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattung und der Ausbauzustand können nicht beschrieben werden, da kein Zugang ermöglicht wurde.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Dachaufbau
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Ludwigstraße 8 zum Wertermittlungstichtag 22.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Schwarzenbach a d Saale	5204		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenbach a d Saale		24	185 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

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

Für den Bewertungsbereich (Schwarzenbach an der Saale) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 51,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen haben keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert. Grund dafür sind die niedrigen Grundstückspreise. Eine Anpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird daher nicht vorgenommen.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **51,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	185 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	51,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2024	22.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 0,800	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	185	× 1,393	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 56,83 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	56,83 €/m²	
Fläche	×	185 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	10.513,55 € rd. 10.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 insgesamt **10.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4 Ertragswertermittlung**4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Kompletgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Wohnung 1. OG	70,34		5,00	351,70	4.220,40
		Wohnung EG	106,99		5,00	534,95	6.419,40
Summe			177,33	-		886,65	10.639,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.639,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.085,54 €
jährlicher Reinertrag	= 7.554,26 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 10.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 525,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.029,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,380
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 72.963,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 83.463,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 83.463,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 58.463,72 €
	rd. 58.500,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Bauplänen von 1970. Eine Überprüfung ist nicht möglich.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Sachverständige Herleitung der Marktmiete – Gewerbeinheit im Erdgeschoss

Einschätzung der Vermietungslage:

In Schwarzenbach an der Saale besteht eine zurückhaltende, aber vorhandene Nachfrage nach kleinen Gewerbeflächen in zentralen Lagen. Die Vermietbarkeit ist stark zustandsabhängig: Nur gepflegte, funktional ausgestattete Räume mit ordentlicher Erscheinung lassen sich zuverlässig vermieten. Unsanierte oder stark abgewohnte Einheiten sind schwer vermittelbar.

Datenlage:

Es existieren weder ein qualifizierter Mietspiegel noch IHK- oder Gutachterausschuss-Daten für Gewerbmieten im Ort. Die Ableitung erfolgt über Internetangebote und Erfahrungswerte.

Vergleichsangebote aus Internetportalen (Oktober 2025):

Objektlage	Mietfläche (m²)	Mietpreis (€/m²)	Quelle	Bemerkung
Hof (Zentrum)	65,36	15,31	kleinanzeigen.de	gute Innenstadtlage
Münchberg	50,00	7,00	immowelt.de	einfache Ausstattung
Hof (Innenstadt)	80,00	54,38	meinestadt.de	Ausreißer – Sonderlage, nicht gewertet

Gewichteter Mittelwert (ohne Ausreißer): ca. 11,16 €/m²

Erfahrungswerte (Region Oberfranken):

Objektlage	Fläche (m²)	Mietpreis (€/m²)	Bemerkung
Hof – Innenstadtlage	85	12,50	gute Sichtbarkeit, Schaufenster
Münchberg – Zentrum	70	11,00	mittlere Ausstattung, Laufkundschaft
Marktrechwitz – Hauptstraße	95	12,00	Ecklage, Schaufensterfront
Selb – Innenstadt	60	13,00	gute Frequenzlage, gepflegtes Ladenlokal
Rehau – zentrale Lage	75	10,50	Mischlage, regionaler Einzelhandel
Helmbrechts – Randlage	100	9,00	eingeschränkte Sichtbarkeit, mäßige Lage

Durchschnitt: 11,33 €/m²

Begründung für 5,00 €/m²:

Die angesetzte Miete liegt deutlich unterhalb der üblichen Spanne. Diese Abweichung ist sachgerecht, da die Gewerbefläche sich vermutlich in einem deutlich vernachlässigten Zustand befindet. Um überhaupt eine Vermietbarkeit zu ermöglichen, wurde eine Mindestinvestition von 25.000 € angenommen. Diese Summe stellt keine wertverbessernde Sanierung dar, sondern dient lediglich der Wiederherstellung von Vermietbarkeit (technische Grundinstandsetzung, Reinigung, ggf. Heizung/Elektrik funktionsfähig machen). Erst nach dieser Maßnahmenumsetzung ist eine Vermietung im unteren Marktsegment mit 5,00 €/m² realistisch – eine höhere Miete wäre bei besserem Zustand erzielbar.

Sachverständige Herleitung der Marktmiete – Wohneinheit im Obergeschoss

Einschätzung der Vermietungslage:

Der Wohnungsmarkt in Schwarzenbach an der Saale ist stabil, mit moderaten Angebotsüberhängen. Wohnungen mit einfachem bis mittlerem Standard lassen sich grundsätzlich vermieten, bei veraltetem oder mangelhaftem Zustand jedoch nur mit deutlichen Preisabschlägen.

Vergleichsportale (Oktober 2025):

Objektlage	Mietfläche (m²)	Mietpreis (€/m²)	Quelle	Bemerkung
Hof (Innenstadt) 70		10,50	immoportal.com	gute Ausstattung
Rehau	65	9,80	wohnungsboerse.net	gepflegt, mittelgroße Stadt
Münchberg	75	8,90	miet-check.de	Nähe Bahnhof
Marktrechwitz	60	9,50	immosuchmaschine.de	zentrale Lage
Helmbrechts	68	8,70	immobilienscout24.de	modernisierter Altbau
Hof (Stadt)	90	8,60	kleinanzeigen.de	mittlere Lage, Plattenbau
Selb	62	9,30	immonet.de	sanierter Bestand

Durchschnitt: 9,33 €/m²

Erfahrungswerte (Oberfranken, 2023–2025):

Objektlage	Wohnfläche (m²)	Mietpreis (€/m²)	Bemerkung
Schwarzenbach a. d. Saale 78		9,00	gute Lage, Sanierung 2023
Hof (Innenstadt)	64	10,00	Neubau, gehoben
Rehau	72	9,50	kernsaniert
Marktrechwitz	80	8,80	modernisierter Altbau
Münchberg	75	9,20	gutes Bad, Balkon
Selb	60	8,90	nach Renovierung

Durchschnitt: 9,23 €/m²

Begründung für 5,00 €/m²:

Die gewählte Miete liegt etwa 40–45 % unter dem regionalen Durchschnitt und ist daher nur bei starkem Sanierungsrückstand oder erheblichen Einschränkungen im Wohnwert nachvollziehbar. Für das Bewertungsobjekt wird mangels konkreter Kenntnis ein sanierungsbedürftiger Zustand unterstellt. Die Investitionssumme von 25.000 € dient ausschließlich dazu, eine grundsätzliche Vermietbarkeit herzustellen – etwa durch funktionale Erneuerung sanitärer Einrichtungen, Behebung technischer Mängel und Herstellung eines bewohnbaren Standards. Diese Maßnahmen stellen keine marktwertsteigernde Modernisierung dar. Unter dieser Prämisse ist die Miete von 5,00 €/m² im unteren Segment als marktkonform und realistisch zu bewerten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen

vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder 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.

Aufgrund von Erfahrungswerten werden pauschale Bewirtschaftungskosten in Höhe von 29 % angenommen.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlichte nachfolgende Tabelle als Orientierungshilfe, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden:

Erläuterungen in Komplettgutachten

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszins für gemischt genutzte Gebäude in einer Spanne von 4,50 % –6,00 % angegeben.

Der gewerbliche Anteil liegt über 50 %,

Es wird von einem Liegenschaftszins von 5,0 % ausgegangen.

Erläuterungen in Komplettgutachten

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.

Erläuterungen in Komplettgutachten

Restnutzungsdauer

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

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1850 = 175$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 175 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-25.000,00 €
• Sanierungskosten (Schätzung)	-25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

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

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

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Durch die einsehbaren Fenster war jedoch erkennbar, dass die Räume überwiegend einen rohbauähnlichen, nicht nutzbaren Zustand aufweisen (fehlende oder stark geschädigte Oberflächen, erkennbar unfertige Installationen, keine gebrauchsfertige Ausstattung).

Für die Wiederherstellung einer einfachen, marktüblich vermietbaren Nutzbarkeit der vorhandenen Nutzfläche von rd. 177 m² wird daher ein pauschaler Sanierungsaufwand von rund 25.000 € ($\approx 140 \text{ €/m}^2$) unterstellt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen der baulichen Fertigstellung und Instandsetzung im einfachen Standard, nicht um eine grundlegende Modernisierung oder eine Qualitätsverbesserung über den derzeit üblichen Ausstattungsstandard hinaus.

Die angesetzten Sanierungskosten dienen ausschließlich dazu, die bestehenden Räume wieder nutzbar zu machen. Sie führen daher nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird unverändert auf Basis des Baujahres, des äußeren Erscheinungsbildes und des allgemeinen Erhaltungszustands bestimmt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	794,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	501,03 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	410.817,82 €
Baupreisindex (BPI) 22.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	774.802,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	774.802,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.275,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		145.275,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.358,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	149.633,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	160.133,71 €
Sachwertfaktor	x	0,74
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	118.498,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Sachwert	=	93.498,95 €
	rd.	93.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	60,0	444,00
3	875,00	40,0	350,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 794,00 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 794,00 €/m² BGF
rd. 794,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	

Balkon	5.000,00 €
Gaube	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.000,00 €

Baupreisindex

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

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

Jahr	Quartal	Basisjahr = 100	
		2000	2010
2024	3	214,0	184,0
2024	4	214,8	184,7
2025	1	217,8	187,2
2025	2	219,4	188,6

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (145.275,45 €)	4.358,26 €
Summe	4.358,26 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert

(d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Überwiegend ertragsorientierte Nutzung. Primäres Verfahren: Ertragswert (§ 6 Abs. 1 i. V. m. §§ 27–34 ImmoWertV). Der hier ermittelte Sachwert dient ausschließlich der Plausibilisierung (§ 6 Abs. 3, § 7, §§ 35–39 ImmoWertV).

Herleitung des Sachwertfaktors aus unterschiedlichen Quellen:

Gutachterausschuss des Landkreises Hof

Für Wohn- und Geschäftshäuser werden regelmäßig keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Sprengnetter Marktwertportal aktuell

Keine Daten verfügbar

Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG

Marktanpassungsfaktor: **0,80**. Verwendung: *zur Gewichtung herangezogen*.

Erfahrungswerte (eigene Bewertungspraxis, typisierte Vergleichsfälle)

Sechs anonymisierte Vergleichsfälle mit Relation Verkaufspreis/Sachwert:

Typ/Lage	Bau-jahr	Zustand	Größe	Sachwert (€)	Verkaufspreis Faktor	Bemerkung
WGH, mittl. Zentrums-lage	1962	lfd. instandgehalten	BGF m ² 1.900	2.200.000	1.496.000 / 0,68	Leerstand ~4 %
WGH, Randlage Mittel-zentrum	1974	ordentlich	BGF m ² 2.100	2.500.000	1.800.000 / 0,72	Indexmieten tlw.
WGH, Cityrand	1958	teilmodernisiert	BGF m ² 1.700	1.900.000	1.311.000 / 0,69	Non-Food-EG
WGH, Ortskern	1969	gemischt	BGF m ² 2.300	2.800.000	1.988.000 / 0,71	kurze Restlaufzeiten
WGH, Mischlage	1965	normal	BGF m ² 1.800	2.000.000	1.320.000 / 0,66	Leerstand ~7 %
WGH, Nebenlage	1971	gut erhalten	BGF m ² 2.000	2.400.000	1.776.000 / 0,74	EG frequentiert

Mittelwert (n=6): 0,70.**Zusammenfassung und Gewichtung**

Quelle	Sachwertfaktor	Verwendung
Gutachterausschuss	—	keine Sachwertfaktoren ermittelt
Sprengnetter aktuell	—	nicht herangezogen
Anlage 25 zu § 191 BewG 0,80		zur Gewichtung herangezogen
Erfahrungswerte (6 Fälle) 0,70		zur Gewichtung herangezogen

Gewichtung

Quelle	Gewicht
Gutachterausschuss	0 %
Sprengnetter aktuell	0 %
Anlage 25 BewG	40 %
Erfahrungswerte	60 %

Gewichtetes Ergebnis: 0,74**Sachverständige Begründung (kurz)**

- Wahl und Parallelansatz der Verfahren sind nach § 6 zu begründen; Ertragswert ist bei WGH regelmäßig vorrangig, der Sachwert dient hier der Markt-Plausibilisierung (§ 6 Abs. 3).
- Marktanpassung im Sachwertverfahren erfolgt regelhaft über **Sachwertfaktoren** (§§ 7, 21, 35–39). Fehlen GA-Faktoren und aktuelle Drittquellen, können geeignete sonstige Daten und sachverständige Erfahrungswerte herangezogen und gewichtet werden (§ 9 Abs. 1, Abs. 3).
- Zwei unabhängige Säulen stützen die Wahl: **BewG-Anhaltswert 0,80** (Anlage 25; Angabe Nutzer) und **sechs Vergleichsfälle (MW 0,70)**. Die gewichtete Herleitung ergibt **0,74**; sie ist modellkonform (§ 10 ImmoWertV).

Schlussbegründung (Faktor 0,74): Mangels GA-Faktoren und Sprengnetter-Daten ist die Gewichtung aus normativ veröffentlichtem Anhaltswert (BewG) und marktorientierten Erfahrungsfällen sachgerecht. Der daraus resultierende Faktor 0,74 plausibilisiert den Sachwert des WGH am Ort schlüssig; Abweichungen wegen nicht feststellbarer Besonderheiten bleiben aufgrund der **Nichtbesichtigung** ausdrücklich vorbehalten (§§ 8, 11 ImmoWertV).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-25.000,00 €
• Sanierungskosten	-25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 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.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **58.500,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **93.500,00 €**

ermittelt.

4.6.4 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:
 $[93.500,00 \text{ €} \times 1,000 + 58.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 76.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Ludwigstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenbach a d Saale	5204	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenbach a d Saale		24

wird zum Wertermittlungstichtag 22.09.2025 mit rd.

76.000 €

in Worten: sechssundsiebzigtausend 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 12. November 2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen in Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in Komplettgutachten

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 10.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan in Komplettgutachten

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

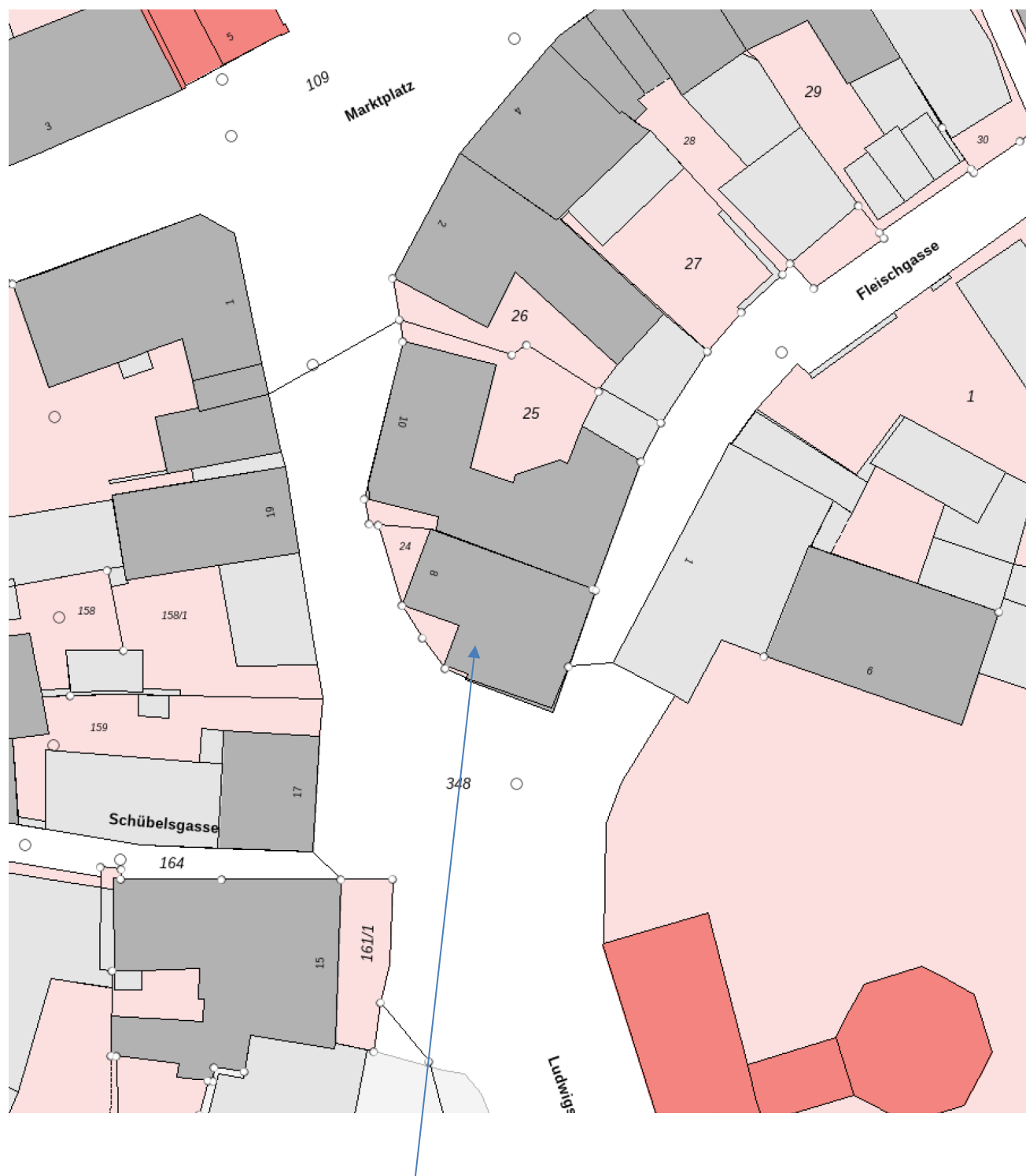
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flurstück 24

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



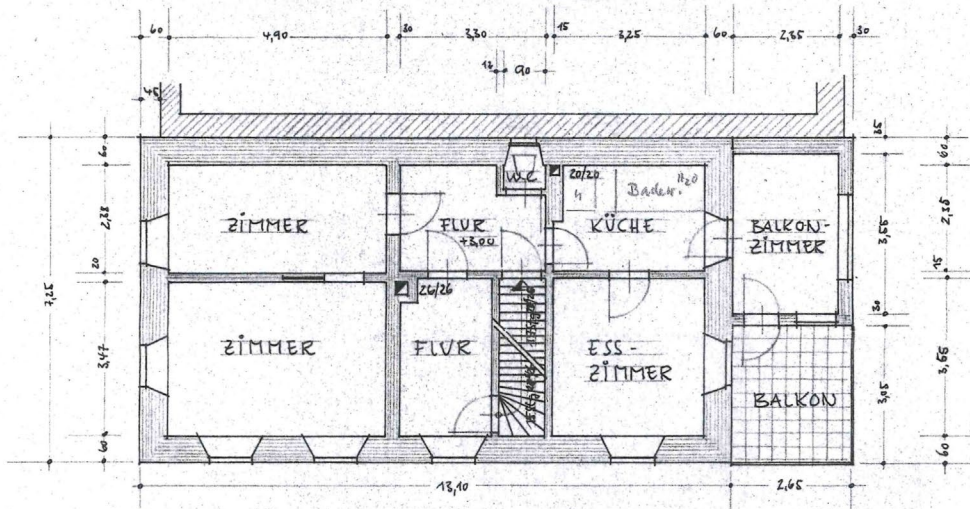
Bild 1: Eingangsseite von der Ludwigstraße



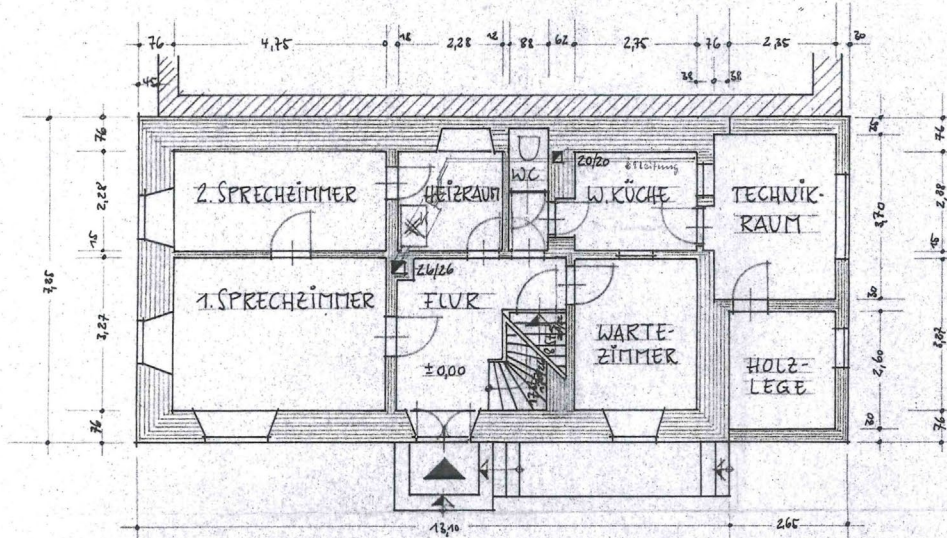
Bild 2: Giebelseite von der Ludwigstraße

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

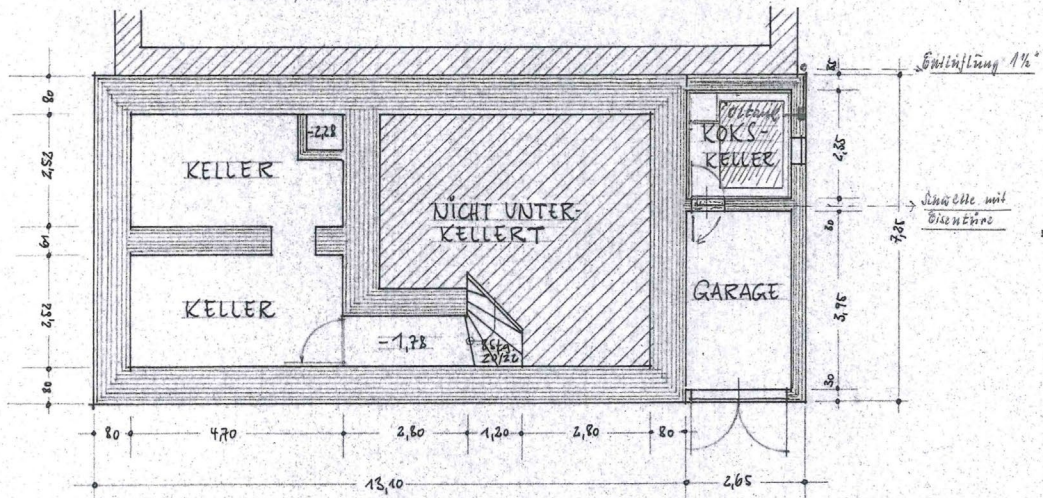
Seite 1 von 2



OBERGESCHOSS - GRUNDRISS



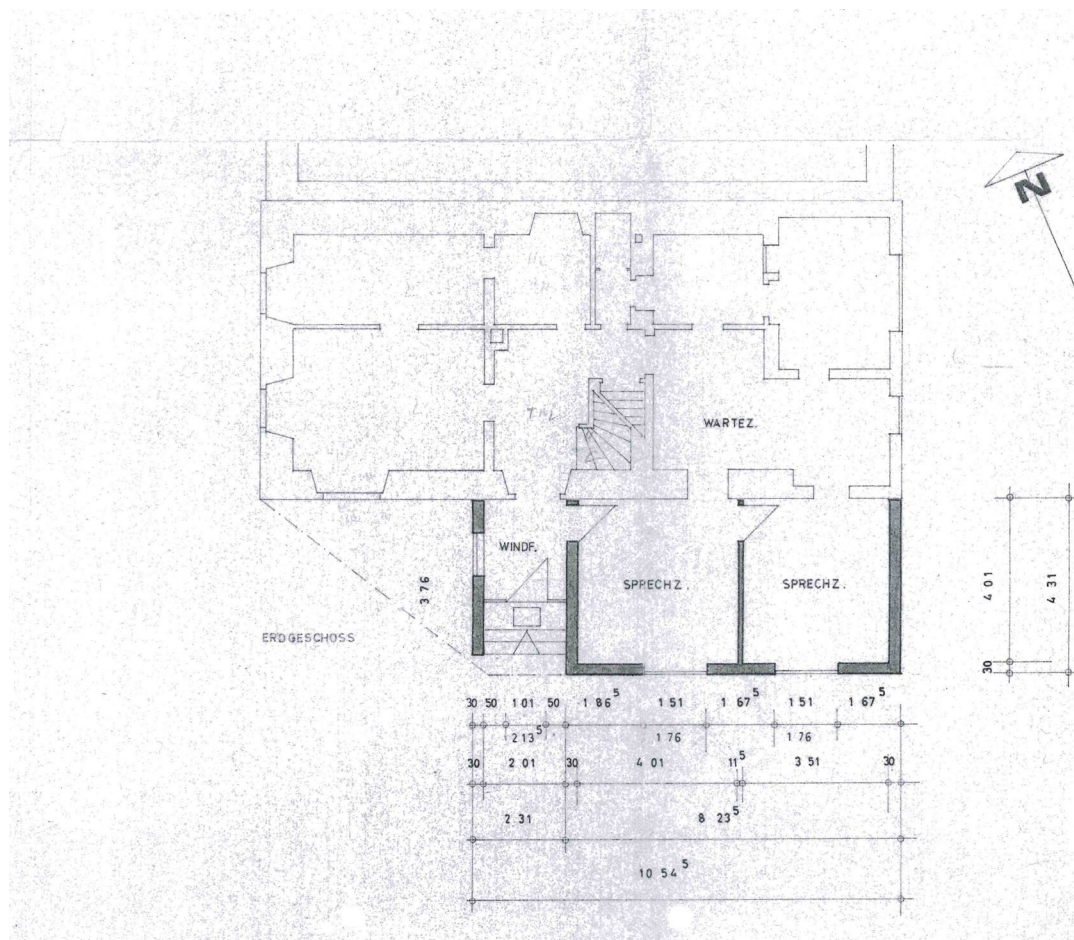
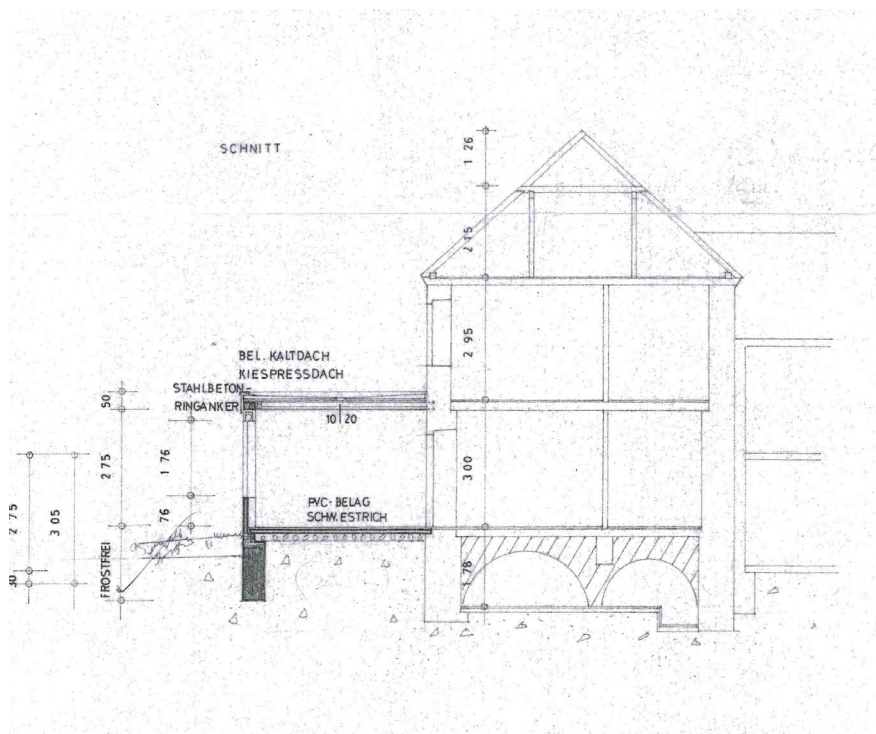
ERDGESCHOSS - GRUNDRISS



KELLERGESCHOSS - GRUNDRISS

Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 2



Anbau