



**Sachverständigenbüro Strobel und Spacke**

Am Bühl 2a  
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht -  
Geschäftsnummer 3 K 60 / 25

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

Berliner Platz  
**95030 Hof**

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

Datum: 25.03.2026  
Az.: 20260038

## **KURZGUTACHTEN**

**Auszug aus dem Gutachten 20260038**

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 95100 Selb, Am Kühberg 27**



**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.02.2026 ermittelt mit rd.

**257.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
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.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	10
3.2.4.2	Wohnhaus .....	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Garage .....	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.4	Nebengebäude.....	11
3.5	Außenanlagen.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
4.4.3	Sachwertberechnung .....	14
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	15
4.5	Ertragswertermittlung .....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	21
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.6	Verkehrswert .....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>22</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Garagegebäude
Objektadresse:	Am Kühberg 27 95100 Selb
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Selb-Plößberg, Blatt 665
Katasterangaben:	Gemarkung Selb, Flurstück 344/16, Fläche 799 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 60 / 25  Berliner Platz 95030 Hof  Auftrag vom 19.02.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	xxxxx
Bewohner:	xxxxx
Kaminkehrer:	Jürgen Fischer Ulmenweg 17 95100 Selb

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
--------------------------------	-------------------------------

Wertermittlungstichtag:	19.02.2026 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag:	19.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Selb</li><li>• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung</li><li>• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel</li><li>• Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses</li></ul> Von der Eigentümerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen übergeben: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten von Frau Käppel aus 2021</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Selb (ca. 17600 Einwohner); Ortsteil Selb-Plößberg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 25 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 270 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 (Hof – Regensburg)  <u>Bahnhof:</u> Selb  <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 27 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 47,9 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"><li>• 18 Jahre oder jünger: ca. 12 %</li><li>• 18 bis 30 Jahre: ca. 17 %</li><li>• 30 bis 45 Jahre: ca. 10 %</li><li>• 45 bis 65 Jahre: ca. 35 %</li><li>• 65 Jahre oder älter: ca. 29 %</li></ul> Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"><li>• in den letzten 10 Jahren: ca. -1,3 %</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hügelig

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 799,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Garagengebäudes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Selb-Plößberg, Blatt 665, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 Offene Bauweise Zahl der Vollgeschosse 1 + Dach Nur Einzelhäuser Satteldach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von 35-43 °
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. 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 Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einem angebauten Garagengebäude bebaut. Hinsichtlich Bauweise, Ausstattung und Erhaltungszustand vermittelt das Anwesen insgesamt einen überwiegend dem Baualter entsprechenden Eindruck. Es besteht ein altersüblicher Unterhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Darüber hinaus sind in einzelnen Teilbereichen noch Rest- bzw. Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Insgesamt befindet sich das Objekt damit in einem gebrauchstypischen, jedoch nicht durchgehend voll modernisierten Zustand.

### Nachfragesituation

Für Einfamilienhäuser in Selb-Plößberg ist von einer grundsätzlich vorhandenen, jedoch insgesamt selektiven Nachfrage auszugehen. Der Ortsteil ist als Wohnlage etabliert; die Stadt Selb weist für Selb-Plößberg Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser aus und beschreibt die Lage unter anderem mit Weitblick sowie als Wohnstandort innerhalb des Stadtgebiets. Das spricht für eine fortbestehende wohnwirtschaftliche Attraktivität des Bereichs.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung im Landkreis Wunsiedel ist die Nachfrage jedoch nicht als besonders dynamisch, sondern eher als zurückhaltend und qualitätsorientiert einzuordnen. Der Gutachterausschuss des Landkreises hat zuletzt auf eine rückläufige Entwicklung des Immobilienmarkts und eine spürbare Dämpfung der Verkaufsaktivitäten hingewiesen. Für Einfamilienhäuser bedeutet dies regelmäßig, dass insbesondere gepflegte, zeitgemäß nutzbare Objekte in guter Wohnlage eher nachgefragt werden, während Häuser mit erkennbarem Sanierungs- oder Fertigstellungsbedarf mit einer engeren Interessentengruppe und einer zurückhaltenderen Marktaufnahme rechnen müssen. Diese Schlussfolgerung ist eine marktbezogene Einordnung auf Grundlage der regional festgestellten Marktdämpfung.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 69 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	2000 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 111 m <sup>2</sup> ; die Nutzfläche im Keller beträgt 0 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Die Außenfassaden sind insgesamt verputzt und mit einem Edelputz versehen. Der Außenputz weist beginnende Veralgungerscheinungen auf. Im Sockelbereich besteht kein Anstrich.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Plattengründung (20 cm Stahlbetonbodenplatte)
Keller:	Mauerwerk (Schwerbetonsteine)
Umfassungswände:	15 cm Blähtonwand 15 cm Vollwärmeschutz verputzt mit Rillenputz
Innenwände:	tragende Innenwände Blähtonwand ; nichttragende Innenwände Blähtonwand /Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach Pfettendach mit Vollsparrendämmung 20 cm; im Spitzboden fehlt die Dampfsperre  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen

Heizung:	Gasheizung in Brennwertechnik, untergebracht im Bad des Kellergeschosses
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.4.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	keramische Beläge, Laminatboden
Wandbekleidungen:	Putz, Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Sanitärbereich Fliesen
Deckenbekleidungen:	Decken Raufasertapeten mit Anstrich, Gipskartonplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Fenster in Holzoptik
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren, mit Naturholzfurnier; bessere Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität <u>WC EG:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität <u>Bad KG:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon mit Holzverkleidung unter dem Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	div. Fertigstellungsarbeiten (fehlende Absturzsicherung an der Kellerausganstreppe, fehlendes Balkongeländer, fehlender Außenputz im Dachbereich der Garage, fehlende Dampfsperre, defekter elektrischer Rollladenantrieb im Dachgeschoss, fehlender Schutzanstrich im Sockelbereich, div. kleinere Reparaturarbeiten (Fliesen, Silikonfugen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3 Garage**

#### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Doppelgarage mit zusätzlichem Raum zum Garten Massivgarage mit Satteldach, das an das Haus angebunden ist und dadurch eine Eingangsüberdachung ergibt, Dachdeckung wie Wohnhaus, zwei einfache Stahlkipptore Dachbereich zugänglich und als Stauraum nutzbar
Baujahr:	2000 (gemäß Bauakte)

### **3.4 Nebengebäude**

einfaches Gewächshaus

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95100 Selb, Am Kühberg 27 zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Selb-Plößberg	665		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Selb		344/16	799 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich Selb, Am Kühberg hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist weitestgehend lageüblich, eine Anpassung an das Richtwertgrundstück wird unter den angegebenen Punkten vorgenommen.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 59,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **59,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,27
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,255
Grundstücksfläche (f)	=	799 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>59,00 €/m<sup>2</sup></b>

(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	19.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,100	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 64,90 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,4	0,255	× 1,000	E3
GRZ	0,8	0,27	× 1,000	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	799	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 64,90 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 64,90 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 799 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 51.855,10 €</b> <b>rd. <u>51.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 insgesamt **51.900,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2023 wird mangels nachweisbarer Preisänderung im Teilmarkt unverändert auf den Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 übertragen (Anpassungsfaktor 1,00)

##### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand der Ortsbebauung und unterscheidet sich damit positiv von den übrigen Grundstücken im Richtwertbereich, die überwiegend von umliegender Bebauung eingefasst sind. Aufgrund der dauerhaft unverbaubaren Situation an der östlichen Grundstücksgrenze besteht ein lagebedingter Vorteil, insbesondere hinsichtlich Offenheit, Belichtung, Besonnung und Wohnqualität. Dieser Umstand ist als werterhöhend anzusehen und wird mit einem Zuschlag von 10 % auf den Bodenwert berücksichtigt.

##### E3 und E4

Eine Anpassung des Bodenwerts an eine abweichende Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) war nicht vorzunehmen. Der Gutachterausschuss hat für den hier maßgeblichen Grundstücksmarkt keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Zudem sind bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von rd. 60 €/m<sup>2</sup> keine erkennbaren marktüblichen Wertunterschiede aufgrund einer unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit feststellbar. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt unter diesen Marktverhältnissen keine wertrelevante Bedeutung zu. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung wegen GRZ und GFZ

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>unterstellte Folgenutzung</b>			
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	842,00 €/m <sup>2</sup> BGF	633,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	242,54 m <sup>2</sup>	84,24 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	17.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	221.218,68 €	53.323,92 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.02.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.642,80 €	101.635,39 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.642,80 €	101.635,39 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	34 Jahre
• prozentual		32,50 %	43,33 %
• Faktor	x	0,675	0,5667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	284.608,89 €	57.596,78 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>342.205,67 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>17.110,28 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>359.315,95 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>51.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>411.215,95 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,65</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>267.290,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>257.290,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>257.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	1,0 %	94,5 %	4,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); ge-radläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; 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 Unter-verteilerung und Kippsicherungen

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	1,0	7,25
3	835,00	94,5	789,08
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			= 841,56

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 841,56 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 842,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage  
Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,5 (entspricht gehobenem bis stark gehobenem Ausstattungsstandard)			= 632,50

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 632,50 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 633,00 €/m<sup>2</sup> 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon mit Holzeinhausung unter dem Balkon	10.000,00 €
Kaminofen	3.000,00 €
Kelleraußentreppe und Kellerausgang	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	17.000,00 €

**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
2025	1	217,8	187,2
2025	2	219,4	188,6
2025	3	220,6	189,6
2025	4	221,7	190,6

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 1913er 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.

Der Gutachterausschuss hat keine Regionalfaktoren ermittelt. Es wird ein Regionalfaktor von 1,0 angewendet

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (342.205,67 €)	17.110,28 €
Summe	17.110,28 €

**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.

**Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern****Quelle: ImmoWertV21****Gruppe: Gesamtnutzungsdauern**

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

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

Gesamtnutzungsdauern.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 80 Jahren angegeben. Das Garagengebäude wird mit 60 Jahren berechnet.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2000 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2000 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 26 Jahre =) 34 Jahren

### **Alterswertminderung**

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

Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 38 die „Regel-Alterswertminderung“. Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel hat keine Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Um die Marktanpassung trotz fehlender repräsentativer Kauffälle des Gutachterausschusses nachvollziehbar herzuleiten, wurde das gesetzlich vorgesehene Vorgehen der ImmoWertV und der Anwendungshinweise angewandt. In Ermangelung eines belastbaren lokalen Faktors wurde der Sachwertfaktor daher aus mehreren marktkonformen Quellen abgeleitet.

### **Eignungsprüfung der Daten (§ 9 ImmoWertV)**

Die herangezogenen Daten wurden hinsichtlich Aktualität, Stichtagsnähe, Repräsentativität für den relevanten Teilmarkt und Anpassbarkeit an die wertrelevanten Grundstücksmerkmale geprüft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zwar feststellbar, wirken sich hier jedoch nur in geringem Umfang aus bzw. bewegen sich innerhalb der marktüblichen Bandbreite; eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung ist daher nicht veranlasst.

### **Marktdaten der Firma Sprengnetter**

Für das Bewertungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert von 411.000 € und einem Bodenwert von 59 €/m<sup>2</sup> wird bei Sprengnetter ein Sachwertfaktor von 0,70 angegeben. Die Spannbreite liegt zwischen 0,64 und 0,77. Marktdaten-Stichtag ist der 01.10.2025.

Der Sprengnetter-Wert ist aktuell und teilmarktbezogen, bildet den lokalen Markt jedoch nur eingeschränkt ab. Maßgeblich ist hierfür insbesondere die gegenüber dem vorgegebenen Zielwert höhere Faktorlage. Deshalb wird Sprengnetter nicht dominierend, sondern mit reduziertem Gewicht berücksichtigt.

### **Sachwertfaktoren aus der Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG**

Die Sachwertfaktoren aus Anlage 25 BewG dienen primär steuerlichen Bewertungszwecken. Sie sind pauschalisiert und nicht regional differenziert. Für die Verkehrswertermittlung dienen sie daher nur nachrichtlich als Quercheck.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 411.000 € und einem Bodenwert von 59 €/m<sup>2</sup> ergibt sich durch lineare Interpolation

aus der Anlage 25 BewG ein Faktor von 0,90. Tabellenstand: ab 31.12.2022.

### Erfahrungswerte / Marktbeobachtung

Es handelt sich ausdrücklich um typisierte, anonymisierte Praxisbeispiele aus der Marktbeobachtung, nicht um die Kaufpreissammlung und nicht um veröffentlichte Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses.

Typ/Lage	Baujahr	Zustand	Größe	Sachwert	Verkaufspreis Sachwertfaktor	Bemerkung
EFH, Selb-Plößberg	2001	mittel	ca. 145 m <sup>2</sup>	380.000 €	228.000 € / 0,600	ruhigere Wohnlage, durchschnittlicher Unterhaltungszustand
EFH, Schönwald	1998	mittel	ca. 150 m <sup>2</sup>	395.000 €	242.925 € / 0,615	vergleichbares Marktsegment, leichte Lageabschläge
EFH, Marktleuthen	2003	mittel	ca. 148 m <sup>2</sup>	405.000 €	253.125 € / 0,625	vergleichbare Baualtersklasse und Standardausstattung
EFH, Kirchenlamitz	1996	mittel bis ordentlich	ca. 155 m <sup>2</sup>	420.000 €	264.600 € / 0,630	gute Nutzbarkeit, Nachfrage dennoch verhalten
EFH, Höchstädt i. Fichtelgebirge	2005	ordentlich	ca. 160 m <sup>2</sup>	438.000 €	282.510 € / 0,645	leicht günstiger Unterhaltungszustand
EFH, Thiersheim	1999	ordentlich	ca. 158 m <sup>2</sup>	452.000 €	296.060 € / 0,655	solide Baujahresklasse, regional noch marktgängig

Arithmetischer Mittelwert der sechs Sachwertfaktoren: **0,6283**

### Zusammenfassung / Quelleneinordnung

Quelle	Sachwertfaktor	Verwendung
Gutachterausschuss Landkreis Wunsiedel	nicht veröffentlicht	nur Einordnung
Sprengnetter, Stichtag 01.10.2025	0,70	verwendet
Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG	0,90	nur nachrichtlich / Quercheck
Erfahrungswerte, Mittelwert aus 6 Fällen	0,6283	verwendet als Marktbeobachtung / Plausibilisierung

### Gewichtung

Quelle	Gewicht	Beitrag
Sprengnetter (0,70)	30 %	0,2100
Erfahrungswerte (0,6283)	70 %	0,4398
Summe	100 %	<b>0,6498</b>

### Sachverständige Begründung

Für das Bewertungsobjekt ist ein Sachwertfaktor von **0,65** vertretbar. Ein veröffentlichter Faktor des Gutachterausschusses liegt für den Landkreis Wunsiedel nicht vor. Der aktuelle Sprengnetter-Faktor von 0,70 stellt einen geeigneten Ausgangspunkt dar, wird wegen der nur eingeschränkten lokalen Passung jedoch lediglich mit 30 % berücksichtigt. Die stärker objektnah kalibrierten regionalen Erfahrungswerte werden mit 70 % gewichtet und führen zu einem Mittelwert von 0,6283. Hieraus ergibt sich rechnerisch ein gewichteter Faktor von 0,6498, mithin gerundet **0,65**.

Die feststellbaren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewegen sich nur in geringem Umfang innerhalb der üblichen Marktbandbreite. Eine gesonderte Korrektur ist daher nicht veranlasst. Eine Doppelberücksichtigung erfolgt nicht.

### 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.

Ein zusätzliche Marktanpassung war nicht 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	-10.000,00 €
• Fertigstellung und Reparaturarbeiten	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

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

die Schadensbeseitigung nach Material und Zeitaufwand berechnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei einem marktangepassten, vorläufigen Sachwert von 267.000 € liegt die Spanne für den Einfluss auf den Verkehrswert zwischen 2.670 € und 13.350 €.

Die Kostenschätzung für kleinere Reparaturarbeiten und Fertigstellungsarbeiten am Bewertungsobjekt in Höhe von 10.000 € liegt im Rahmen dieses Abschlags.

OLG Schleswig vom 06.07.2007 14 U 61/06

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

OLG Rostock vom 27.06.2008 5U 50/08

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage ( )	2	Wohnung Garage	111,06	2,00	- 40,00	1.000,00 80,00	12.000,00 960,00
Summe			111,06	2,00		1.080,00	12.960,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.960,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.369,60 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.590,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 51.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.557,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.033,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,578
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 213.511,71 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 51.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 265.411,71 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 265.411,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 255.411,71 €</b>
	<b>rd. 255.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen siehe Kompletgutachten

### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **257.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **255.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95100 Selb, Am Kühberg 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Selb-Plößberg	665	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Selb		344/16

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 mit rd.

**257.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend 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 25. März 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 500.000,00 EUR begrenzt.

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

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

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

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

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



### Anlage 3: Lageplan:

aus:

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



Bewertungsobjekt Flst. 344/16

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



Bild 2: Giebelseite zum Garten (Einhausung Balkon)

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Eingangstür



Bild 6: Räume im Erdgeschoss

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



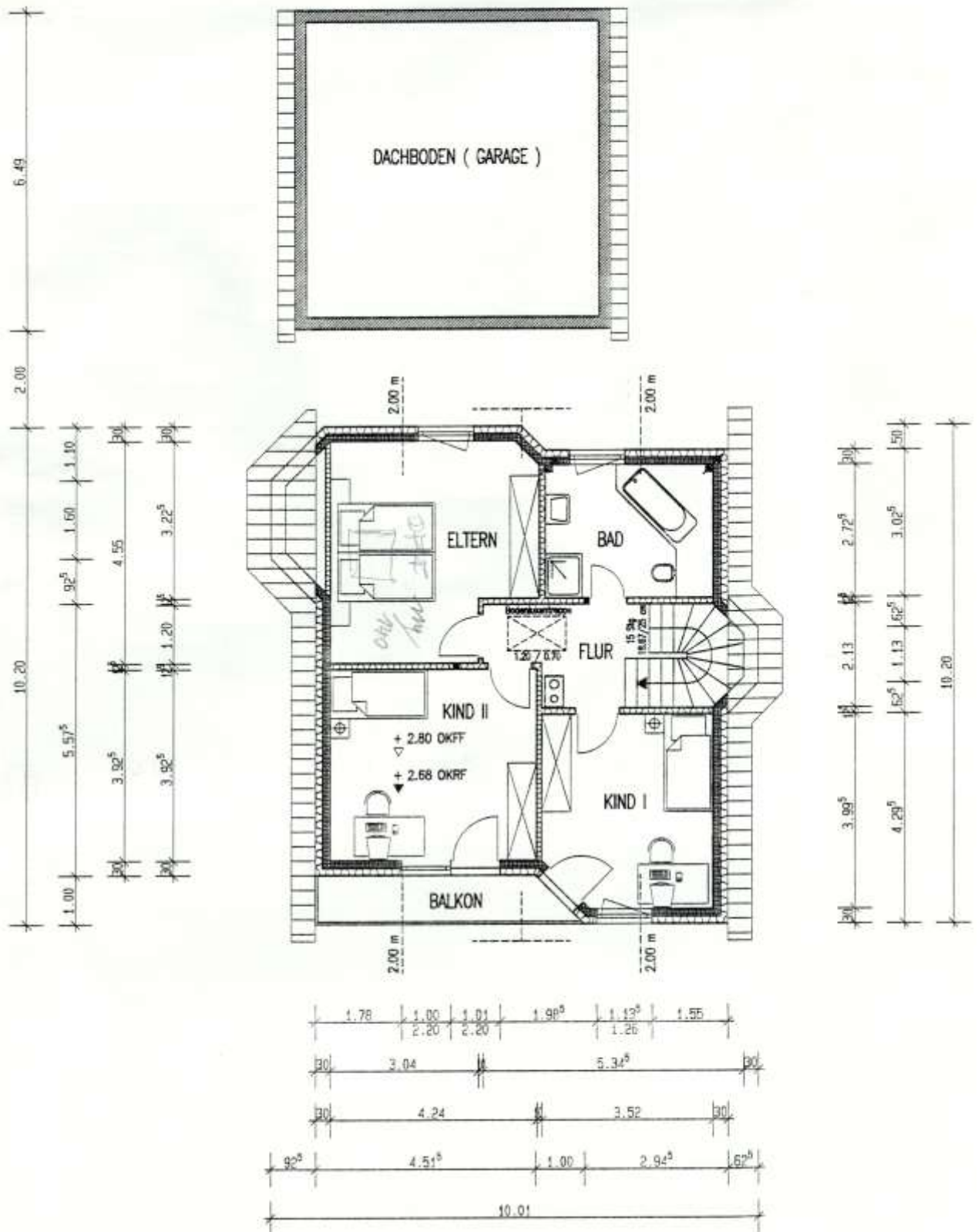
Bild 7: Räume im Erdgeschoss



Bild 8: Räume im Erdgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

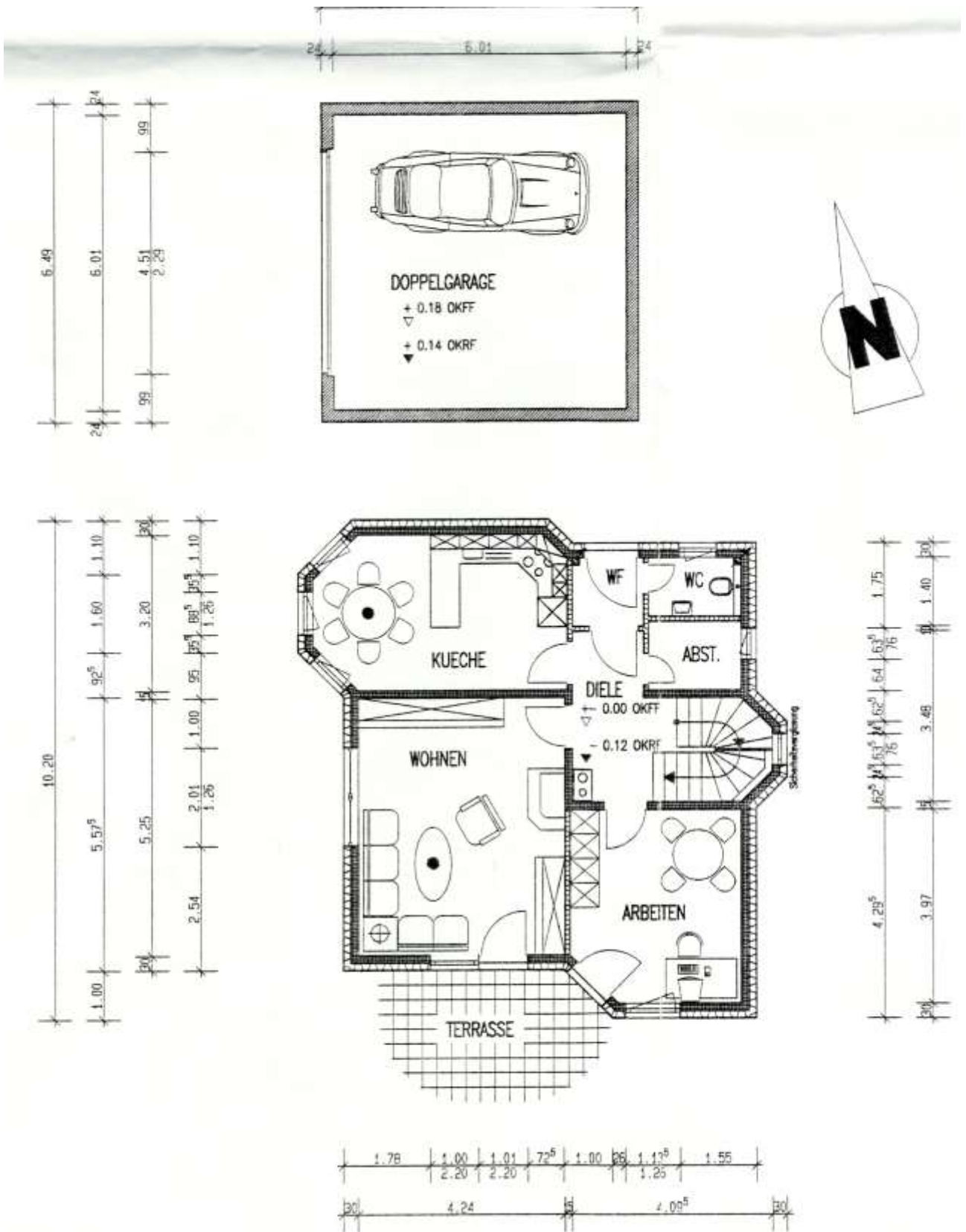
Seite 1 von 4



Dachgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 4



Erdgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 4

