

## Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a  
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof  
- Vollstreckungsgericht -  
Geschäftsnummer 2 K 65 / 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 Landkreises  
Wunsiedel i.F. und Mitglied des Landkreises Hof

Datum: 11.11.2025  
Az.: 20250141

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**unbebaute Grundstück**  
**in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Nähe Hofer Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.10.2025 ermittelt mit rd.

**2.230 €.**

### Ausfertigung Nr. 16

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 16 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung .....	8
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	9
3.4	Vergleichswertermittlung .....	10
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	11
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	11
3.5	Verkehrswert .....	13
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>15</b>
4.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	15
4.2	Verwendete fachspezifische Software .....	15
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>16</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, ungenutzt
Objektadresse:	Nähe Hofer Straße 95126 Schwarzenbach a d Saale
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwarzenbach a d Saale, Blatt 3222
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenbach a d Saale, Flurstück 85, Fläche 56 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 2 K 65 / 25  Berliner Platz 95030 Hof  Auftrag vom 23.10.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	23.10.2025
Qualitätstichtag:	23.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung des Sachverständigen
Teilnehmer am Ortstermin:	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>• Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Schwarzenbach am Wald</li><li>• Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung</li><li>• Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof</li></ul>

## 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 Saale  <u>Flughafen:</u> Hof-Pirk (ca. 10 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 47,5 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"><li>• 18 Jahre oder jünger: ca. 15 %</li><li>• 18 bis 30 Jahre: ca. 11 %</li><li>• 30 bis 45 Jahre: ca. 12 %</li><li>• 45 bis 65 Jahre: ca. 36 %</li><li>• 65 Jahre oder älter: ca. 26 %</li></ul> Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"><li>• in den letzten 5 Jahren: ca. -1 %</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	das Grundstück liegt am Ortseingang von Schwarzenbach a. d. Saale an der Staatsstraße ST2177 (Hofer Straße)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 56,00 m <sup>2</sup> ;
-------------------	--

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: das Grundstück liegt unmittelbar an der Staatsstraße ST

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende 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 Schwarzenbach a d Saale, Blatt 3222, keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.6 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 unbebaute Grundstück liegt an der Ausfallstraße **St 2177** in Richtung Oberkotzau/Hof. Es steht in geschlossener Bauflucht ortstypischer Scheunen-/Garagenzeilen, überwiegend aus dem 19. Jahrhundert, die den Ortseingang prägen.

Für eine Neubebauung sind die straßen- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären: Innerorts bedürfen Vorhaben im **0–40-m-Streifen** längs von Staatsstraßen des **Einvernehmens der Straßenbaubehörde (Art. 24 BayStrWG)**. Die Entscheidung richtet sich nach **Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs** (Sicht, Zufahrt) und kann mit Auflagen verbunden oder versagt werden. Eine **Grenzgarage** ist abstandsflächenrechtlich privilegiert (**Art. 6 BayBO**) und bis **50 m² verkehrsfrei (Art. 57 BayBO)**, ersetzt das Einvernehmen jedoch nicht. Zusätzlich zu prüfen: Bebauungsplan/Baugrenzen, Zufahrtserlaubnis, Leitungen sowie ggf. Denkmal-/Ensembleschutz.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Nähe Hofer Straße zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Einfamilienhaus genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Schwarzenbach a d Saale	3222		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenbach a d Saale		85	56 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

### 3.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **51,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>
Einschränkungen	=	keine

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	56 m <sup>2</sup>
Einschränkungen	=	bauliche durch

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 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)	=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	23.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MI (Mischgebiet)	× 0,800	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	56	× 1,393	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Einschränkungen	keine	bauliche durch	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 56,83 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 56,83 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 56 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.182,48 € <b>rd. 3.180,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 insgesamt **3.180,00 €**.

### 3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet.

Für Wohnbebauung wird erfahrungsgemäß ein höherer Bodenrichtwert angegeben, als für gewerbliche Bauflächen oder Mischgebiete.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 51,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei Wohn-BRW in einem MI-Gebiet liegt der Bodenwert i. d. R. niedriger, insbesondere:

Geringere Wohnqualität (z. B. durch Gewerbe oder Verkehr), Höherer Lärm / Emissionen, Mehr Einschränkungen für reine Wohnnutzung

Ggf. geringere Nachfrage im Markt

Dies bedingt einen Abschlag. Üblicher Abschlag (grobe Erfahrungswerte):

10-20 % Abschlag vom BRW für Wohnbaufläche, wenn MI-Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist

5-10 % Abschlag, wenn ausgewogene Mischung vorliegt

In Einzelfällen auch höher oder entfällt, je nach tatsächlicher Umgebung

Das Bewertungsgrundstück liegt am Ortsrand. Es liegt keine ausgewogene Mischung vor. Es wird ein Abschlag von 20 % angenommen.

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Mangels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses wird **hilfsweise** der **Größen-UK nach Anlage 36 BewG** herangezogen.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	56,00	1,240
<b>Vergleichsobjekt</b>	800,000	0,890

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,393**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.180,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.180,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.180,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>954,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>2.226,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>2.230,00 €</b>

#### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
Weitere Besonderheiten	-954,00 €
• prozentuale Schätzung: -30,00 % von 3.180,00 €	
Summe	-954,00 €

Erläuterung für den Abschlag: Bebaubarkeit und straßenrechtliche Unsicherheit

Das Bewertungsgrundstück liegt innerorts unmittelbar längs der Staatsstraße St 2177 und damit im **0–40-m-Anbaubeschränkungsbereich** nach **Art. 24 BayStrWG**. In diesem Bereich dürfen baurechtliche oder sonstige Genehmigungen **nur im Einvernehmen** mit der zuständigen Straßenbaubehörde erteilt werden; ohne Einvernehmen ist eine Genehmigung rechtlich ausgeschlossen. Die Einvernehmensprüfung dient der **Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs** und umfasst insbesondere Sicht- und Zufahrtsbelange an Ortsein- und -ausfahrten. Die Rechtsprechung stellt klar, dass diese straßenrechtlichen Beschränkungen **zwingend** in der bauaufsichtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind und ein Vorhaben trotz planungs- oder bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit verhindern können. Damit besteht für das Grundstück eine **wesentliche, objektbezogene Unsicherheit** der Bebaubarkeit.

Das innerörtliche **20-m-Anbauverbot** des **Art. 23 BayStrWG** greift hier **nicht**, allerdings bleibt die **Anbaubeschränkung bis 40 m** nach Art. 24 voll wirksam. Zusätzlich sind **Sichtdreiecke** an Einmündungen **außerhalb** geschlossener Ortlage freizuhalten; für die hier vorliegende innerörtliche Lage ist dieser Tatbestand regelmäßig nicht einschlägig.

Bauordnungsrechtlich wäre zwar lediglich eine **Grenzgarage** als Nebenanlage grundsätzlich denkbar (**abstandsflächenprivilegiert** bis 3 m mittlere Wandhöhe und 9 m je Grenze; **verfahrensfrei** bis 50 m²). Diese Privilegierung **ersetzt** jedoch das straßenrechtliche Einvernehmen **nicht**; auch für verfahrensfreie Vorhaben bleibt Art. 24 BayStrWG maßgeblich. Angesichts der sehr geringen Grundstückstiefe, der unmittelbaren Fahrbahnnähe und der Lage am Ortseingang ist mit **verkehrsbedingten Auflagen bis zur Versagung** des

Einvernehmens zu rechnen. Die **faktische Nutzbarkeit** reduziert sich damit auf eine unsichere Nebenanlagennutzung.

Dies führt zu einer rechtlich determinierten **Unsicherheit der Bebaubarkeit** infolge des erforderlichen Einvernehmens nach **Art. 24 BayStrWG**, die ich als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** mit **30 %** wertmindernd berücksichtige.

*Nachweise:* Art. 24, 23, 26 BayStrWG (Bayern.Recht); Rspr. zu Art. 24 BayStrWG als zwingendem Prüfprogramm; BayBO Art. 6, Art. 57 (Abstandsflächenprivileg/Verfahrensfreiheit); § 8 ImmoWertV.

### 3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

### 3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

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

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.230,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach a d Saale, Nähe Hofer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenbach a d Saale	3222	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenbach a d Saale		85

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Einfamilienhaus genutztes Grundstück zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 mit rd.

**2.230 €**

**in Worten: zweitausendzweihundertdreißig 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 11. 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.

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

### **4.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

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

### **4.2 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.

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

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



**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

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

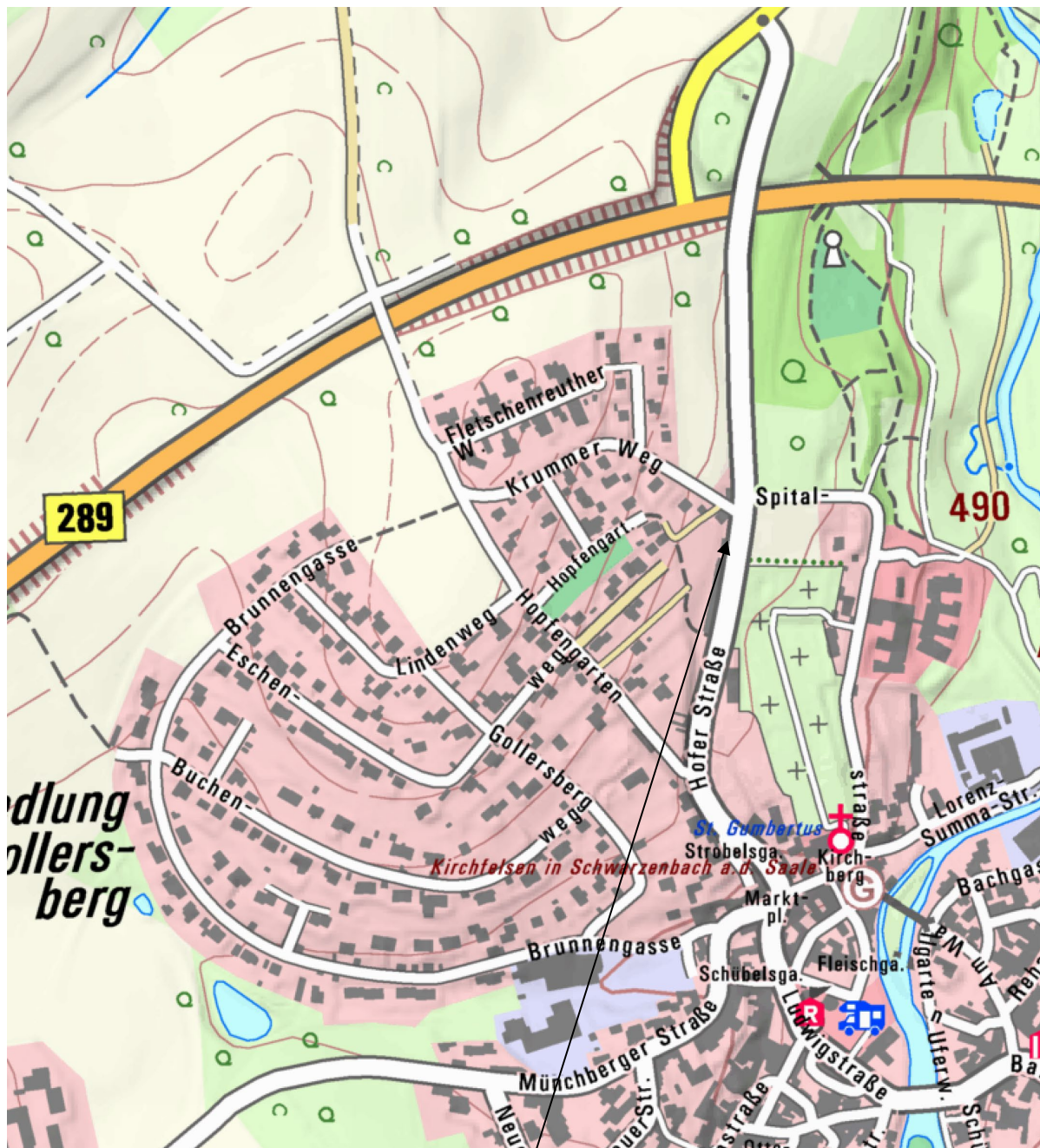


Bewertungsobjekt Schwarzenbach an der Saale

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

aus:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

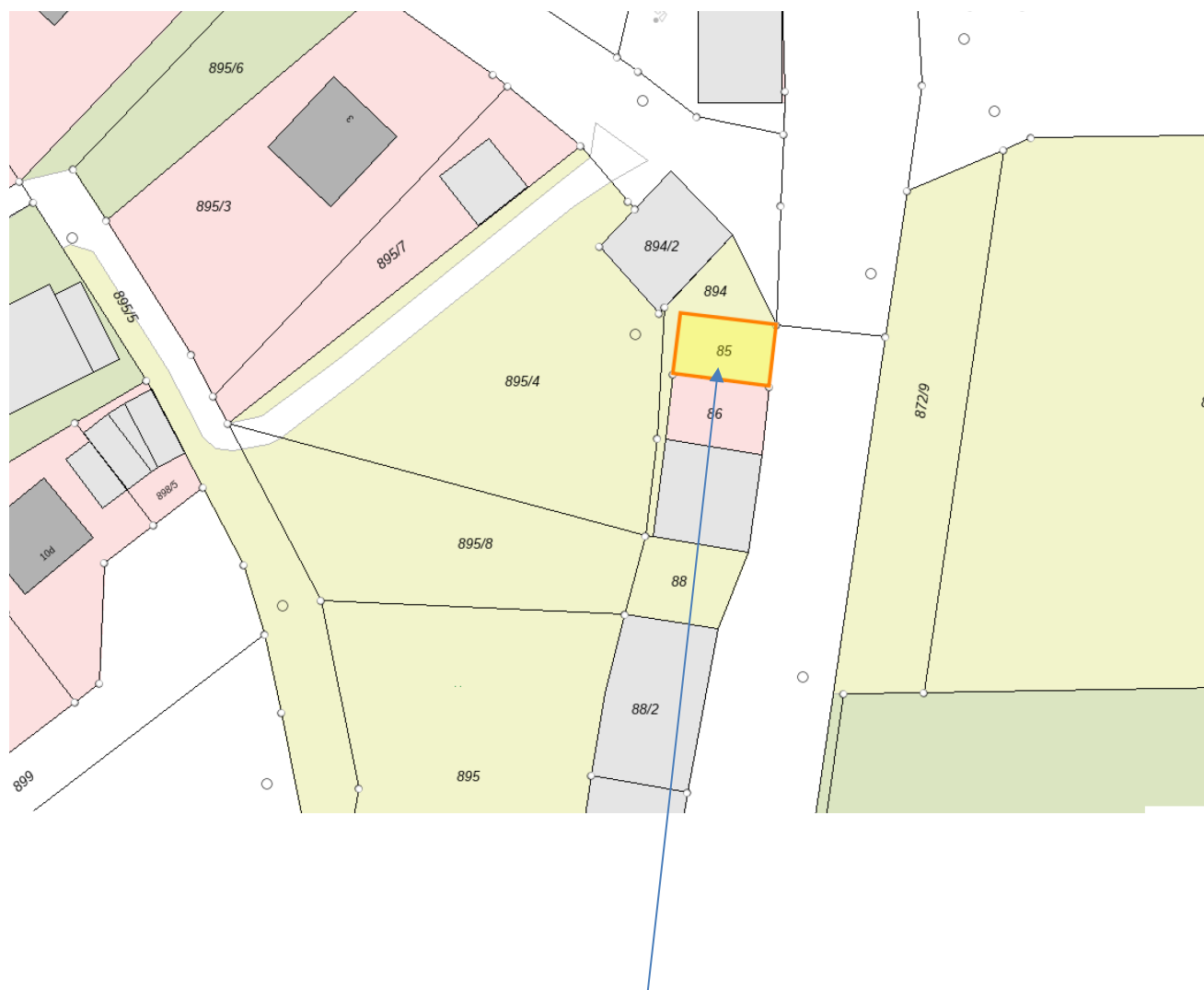


Bewertungsobjekt: Flst. 85

## Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flurstück 85



[illegible]

---

Seite 20 von 22

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenseite des Bewertungsobjekts



## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Straßenflucht (Staatsstraße) in die Stadt