

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

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

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 20.08.2025
Az.: **3 K 40/25 (XXX)**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den im
Wohnungsgrundbuch von Hof des Amtsgerichts Hof eingetragenen

Miteigentumsanteil 103,53/1000 an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten
Grundstück in **95028 Hof, Bahnhofstr. 9** verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 2. OG links – im Aufteilungsplan mit W06 bezeichnet –
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem
Keller – im Aufteilungsplan mit W06_Abstellr. bezeichnet –

Wohnungsgrundbuch
Hof

Blatt
21911

Gemarkung
Hof

Flurstück
1427

Eigentümer *Herr*
(lt. Grundbuch): *XXX*



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
09.08.2025 ermittelt mit rd.

112.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.4	Außenanlagen	11
3.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	11
3.2.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
3.3	Beschreibung des Sondereigentums	12
3.3.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume.....	12
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.3.3	Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.5	Sachwertermittlung	19
4.6	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Anlagen	24
6.1	Regional- und Stadtplan	24
6.2	Lageplan	25
6.3	Planunterlagen.....	26
6.4	Bildanlage.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung mit Kellerraum
2 Zimmer; Küche; Bad; Flur
(Miteigentumsanteil 103,53/1.000; SE-Nr.: W06;
Sondernutzungsrecht: Keller Nr.: W06_Abstellr.)

Objektadresse: Bahnhofstr. 9
2. OG -links-
95028 Hof

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Hof; Flst.-Nr.: 1427;
Fläche: 277m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof
Auftrag vom 03.07.2025

Eigentümer: Herr
XXX

Zwangsverwalter: XXX

Gläubiger: XXX

WEG-Verwalter: XXX

Mieter: Herr
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.08.2025
Qualitätsstichtag:	09.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 14.07.2025; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel; Teilungserklärung vom 19.12.2022; Mietverwaltungsvertrag; WEG-Verwaltungsvertrag; Wirtschaftsplan 2024 für Whg.6; Inbesitznahmebericht; Energieausweis
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalterbestellung:	Verwaltervertrag verlängert bis 30.10.2026
Wohngeld / Rücklagen / Nebenkosten:	Wohngeld: 283,52 €/Monat - inkl. umlagefähiger und nicht umlagefähiger NK - inkl. Wasser / Abwasser / Heizkosten - beinhaltet 21,57 €/Monat Rücklagenanteil
Miete:	820,- €/Monat inkl. NK
Energieausweis:	- Energieverbrauch: 118,60 kWh/m²a - Gesamtgebäude mit 12 Wohneinheiten - gültig bis 01.10.2033

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	kreisfreie Stadt Hof/Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Hof, ca. 46.800E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	- ca. 8km zur A9 - ca. 14km zur A93 und A72 - ca. 4km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen - Bahnverbindung (Nord-Süd-Trasse: Nürnberg – Hof – Dresden/Leipzig)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	- in fußläufiger Nähe zum Bahnhof gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung - ca. 15 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt - umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Hof
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Bahnhofsviertel / Q-Bogen
Beeinträchtigungen:	- Hauptverkehrsstraße - Gleisanlage - Hauptbahnhof
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- das Reihenmittelhaus ist mit der Süd-Ost- und der Nord-West-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze mit den Nachbargebäuden zusammengebaut
- es besteht nur geringer Abstand zur Grundstücksgrenze auf der Süd-West-Seite direkt zur Bahnhofstraße, wobei diese Freifläche teilweise mit Sondernutzungsrecht für die Erdgeschosswohnungen belegt ist
- auf der Nord-Ost-Seite des Gebäudes ist eine kleine, gemeinschaftliche Gartenfläche angelegt

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Bestandsverzeichnis:

- Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt
- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte lt. Eintragungsbewilligungen vom 19.12.2022

Abt. II/1:

- Sanierung wird durchgeführt (eingetragen am 02.07.2002)

Abt. II/2:

- Photovoltaikanlagenerrichtungs- und betriebsrecht für XXX (eingetragen am 13.02.2023)

Abt. II/4:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 17.06.2025)

Abt. II/5:

- die Zwangsverwaltung ist angeordnet (eingetragen am 17.06.2025)

Anmerkung:	- Sanierungsvermerk nicht bewertet, da sich ggf. Mehrkosten und erhöhter Plan- und Genehmigungsaufwand durch ggf. Zuschüsse, steuerliche Absatzmöglichkeiten und Aufwertung des Gebietes kompensieren - Ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt, liegt jedoch im Nahbereich von denkmalgeschützten Gebäuden (jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet MI
Festsetzungen im Bebauungsplan:	„Bebauungsplan Q-Bogen“ rechtsverbindlich seit 07.07.1978
Sanierungsgebiet:	Sanierungsgebiet V – Bahnhofsviertel –

berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Reihenmittelhaus mit 12 Wohneinheiten
Baujahr:	1956
Modernisierung:	- 2023: Aufteilung in Eigentumswohnungen - 2024: abgeschlossene Grundsanierung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	- Kunststoffhaustür mit Isolierglasfelder - Briefkastenanlage - Klingelanlage - Zugang zum Erdgeschossflur mit Treppenhaus Nebeneingang vom Hinterhof (Gemeinschaftsgarten) - Kunststofftür mit Isolierglasfeld - direkter Zugang zum Treppenhaus

Hauseingang (-sbereich):	Nebeneingang zum Fahrradkeller vom Hinterhof - Stahlzargentür - Außentreppe
--------------------------	---

Treppen (-haus):

Geschosstreppe:	Massivpodesttreppe
-----------------	--------------------

Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Türen:	Stahlzargentüren

Dach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach mit Walmdachaufbauten
Dacheindeckung:	Ziegel
Kamin:	gemauerter Kamin

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	gemeinschaftliche Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	gemeinschaftliche Gaszentralheizung

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	12 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten); Treppenhaus; Flur; Heizung; Hausanschlussraum; Fahrradkeller mit Nebeneingang zum Gemeinschaftsgarten
Erdgeschoss:	2 Wohneinheiten; Hauseingang zum Flur und Treppenhaus mit Nebeneingang zum Gemeinschaftsgarten

1. bis 4. Obergeschoss:	je 2 Wohneinheiten; Treppenhaus
Dachgeschoss:	2 Wohneinheiten; Treppenhaus

3.2.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	- gepflasterte Gehwege - Teppichstange mit Schaukel - Außentreppe zum Fahrradkeller - Rasenfläche - 6 Mülltonnenstellplätze - gepflegter Allgemeinzustand
dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte:	- keine Sondernutzungsrechte an den Freiflächen zugeordnet
fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte:	- für die Erdgeschosswohnungen W01 und W02 werden jeweils Sondernutzungsrechte an der Freifläche (im Aufteilungsplan mit W01_Terrasse und W02_Terrasse) zugeordnet

3.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut, das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	- kein Unterhaltungsstau - 2024 abgeschlossene Grundsanierung
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	- direkt an der Hauptstraße gelegen - im Nahbereich der Gleisanlage zum Hauptbahnhof
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	grundsaniertes Gebäude und Außenanlagen

3.2.6 Beurteilung der Gesamtanlage

grundsaniertes Gebäude und Außenanlagen

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

3.3.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage im Gebäude:	- Wohnung im 2. Obergeschoss – links – im Aufteilungsplan mit Nr.: W06 bezeichnet - Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr.: W06_Abstellr. bezeichnet
Raumaufteilung:	2 Zimmer; Küche; Bad mit WC; Flur
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	- gut; die Wohnung ist Süd-West ausgerichtet - kein Tageslichtbad

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Vinylboden
Wandbekleidung:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

Flur:

Bodenbelag:	Vinylboden
Wandbekleidung:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

Bad:

	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, tlw. raumhoch
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Wohnungseingangstür:	einfache Holzzargentür
Zimmertüren:	einfache Holzzargentüren; ein Ganzglasfeld zur Küche

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	- mittlere Qualität - ausreichend Steckdosen
Sanitäre Installation:	- mittlere Qualität - bodenebene Dusche mit Ganzglaselement - Handtuchwärmer

3.3.3 Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:	- kein Unterhaltungsstau - 2024 abgeschlossene Grundsanierung
wirtschaftliche Wertminderungen:	fensterloses Bad
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Erstbezug nach Grundsanierung

4 Ermittlung des Verkehrswerts**4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 103,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95028 Hof, Bahnhofstr. 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Aufteilungsplan mit Nr. W06 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit W06_Abstellr. bezeichnet) zum Wertermittlungstichtag 09.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Hof	21911	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hof	1427	277 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	277 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Recht Abt. II/2		×	0,75	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	67,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	67,50 €/m²	
Fläche	×	277 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	18.697,50 € rd. 18.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 insgesamt **18.700,00 €**.

Erläuterungen zu der Bodenwertermittlung

E1:

mäßiger Werteinfluss durch Auslagerung möglicher Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 103,53/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	18.700,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-810,00 €	E2
angepasster Gesamtbodenwert	17.890,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 103,53/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.852,15 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.852,15 € <u>rd. 1.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.08.2025 **1.900,00 €**.

E2:

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
Gartenflächen: Abschlag 80%	
W01_Terrasse ~ 6 m² x 67,50 €/m² = 405,00 € 80 % Abschlag	324,00 €
W02_Terrasse ~ 9 m² x 67,50 €/m² = 607,50 € 80 % Abschlag	486,00 €
Summe	<u>810,00 €</u>

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung W06 2. OG -links-	61,00	9,50	579,50	6.954,00
Summe		61,00		579,50	6.954,00

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

Übertrag	<u>6.954,00</u>
----------	------------------------

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.954,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.738,50 €
jährlicher Reinertrag	=	5.215,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 1.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	66,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.149,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	109.956,90 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	111.856,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	111.856,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	111.856,90 €
	rd.	112.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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 der Mietpreissammlung des Sachverständigen 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.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachte, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts		anteilige Flächen zur Wohnung (SE-Nr.: W06)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	950,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	102,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	96.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	182.753,40 €
Regionalfaktor	x	1,100
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	201.028,74 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	100.514,37 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.514,37 €

Übertrag:
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
des Wohnungseigentums insgesamt

100.514,37 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		100.514,37 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.010,29 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	102.524,66 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	104.424,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	114.867,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	114.867,13 €
	rd.	115.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen anteiligen Gebäudesachwerte insg. (100.514,37 €)	2.010,29 €
Summe	2.010,29 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; 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.

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 prozentual 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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
- 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 bestimmt.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 103,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95028 Hof, Bahnhofstr. 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Aufteilungsplan mit Nr. W06 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller (im Aufteilungsplan mit W06_Abstellr. bezeichnet)

Wohnungsgrundbuch Blatt

Hof 21911

Gemarkung

Hof

Flurstück

1427

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 mit rd.

112.000 €

in Worten: einhundertzwölftausend Euro

geschätzt.

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

Schauenstein, den 20.08.2025



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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

Erbbaurecht:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

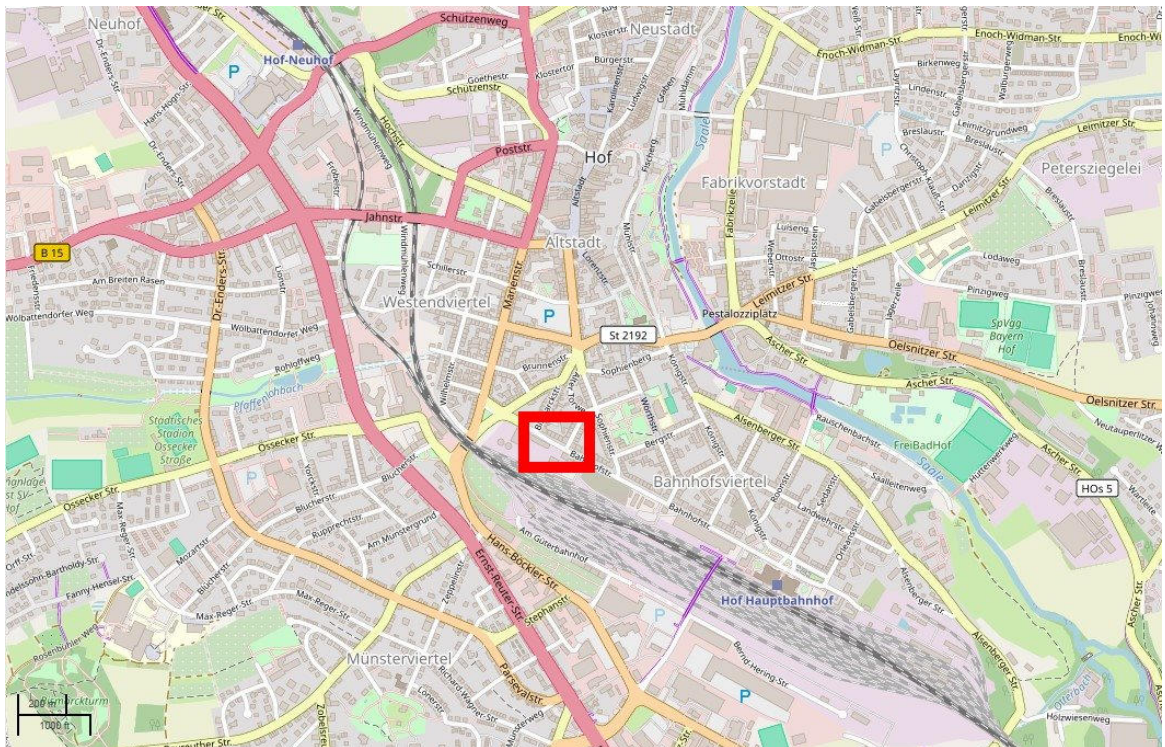
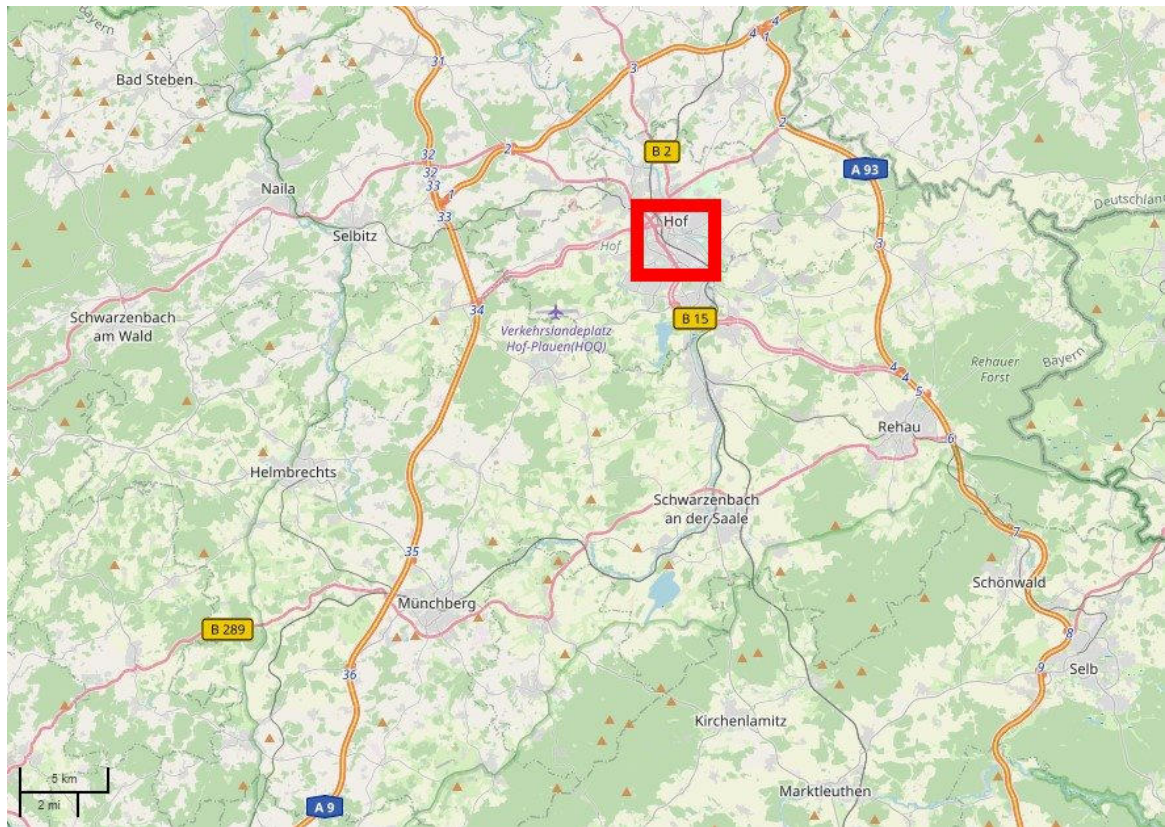
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



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

6.2 Lageplan



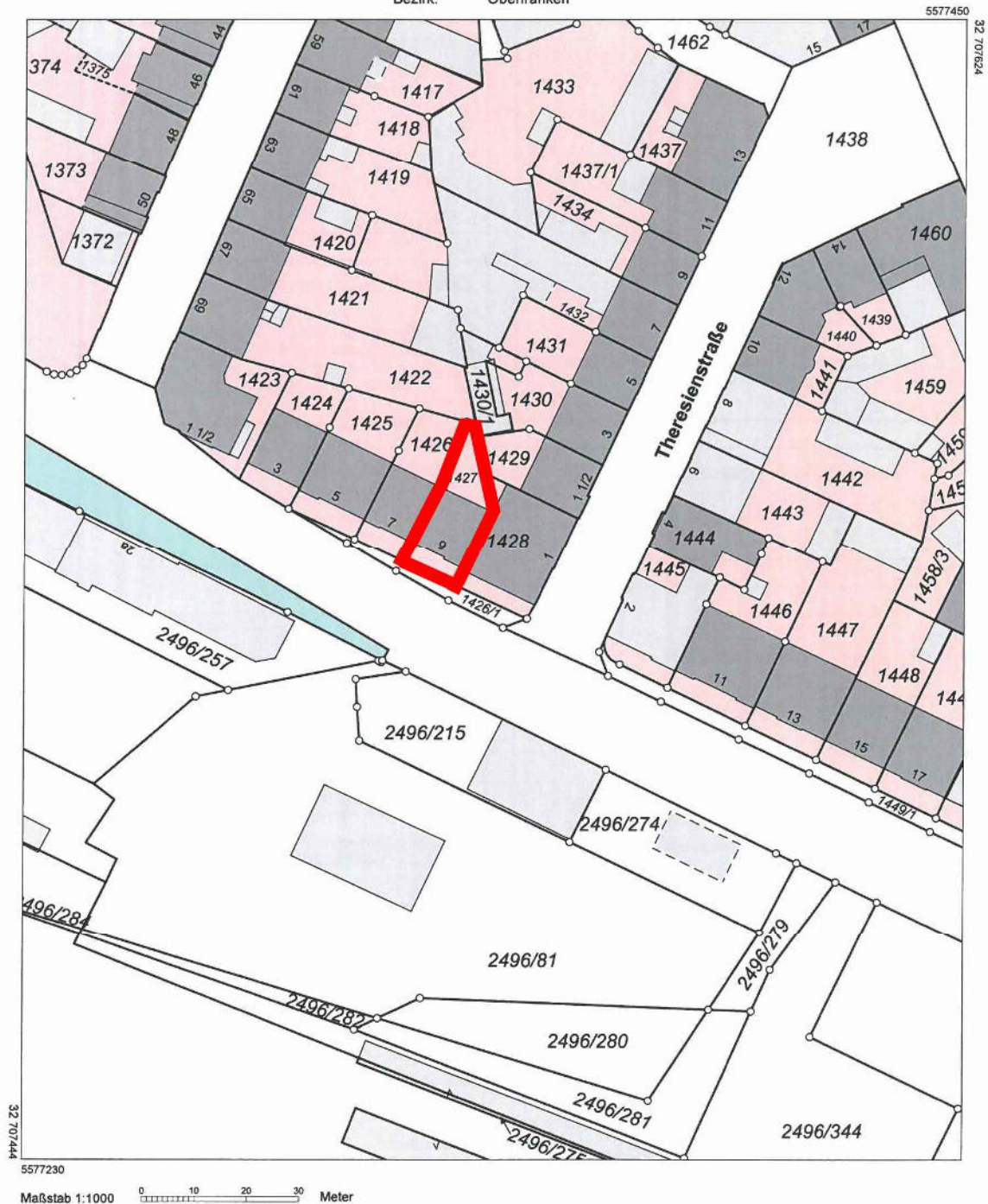
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -
 Klostertor 1
 95028 Hof

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 11.07.2025

Flurstück: 1427
 Gemarkung: Hof

Gemeinde: Hof
 Landkreis: Hof
 Bezirk: Oberfranken



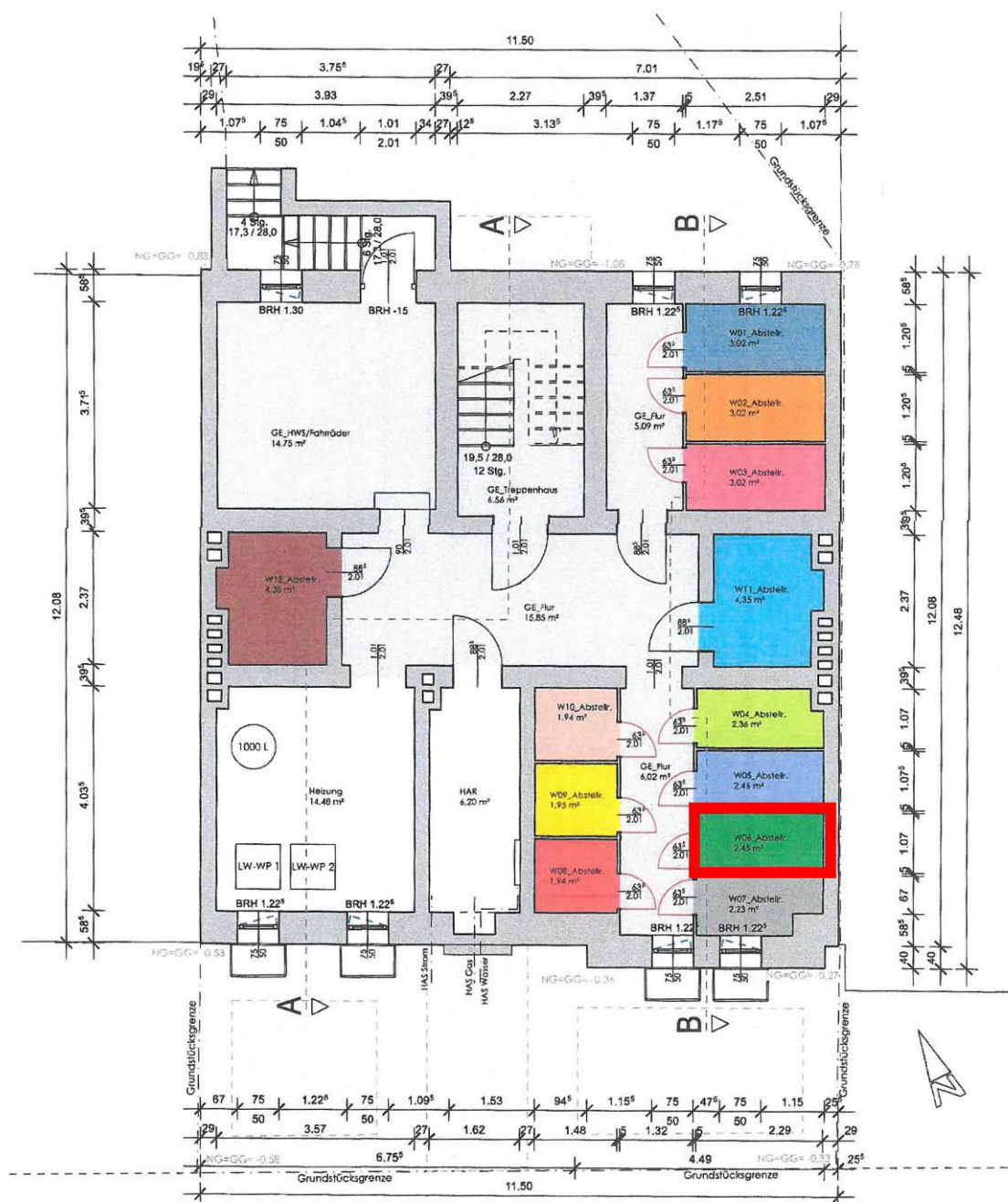
Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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

6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss
Kellerraum: W06_Abstellr.

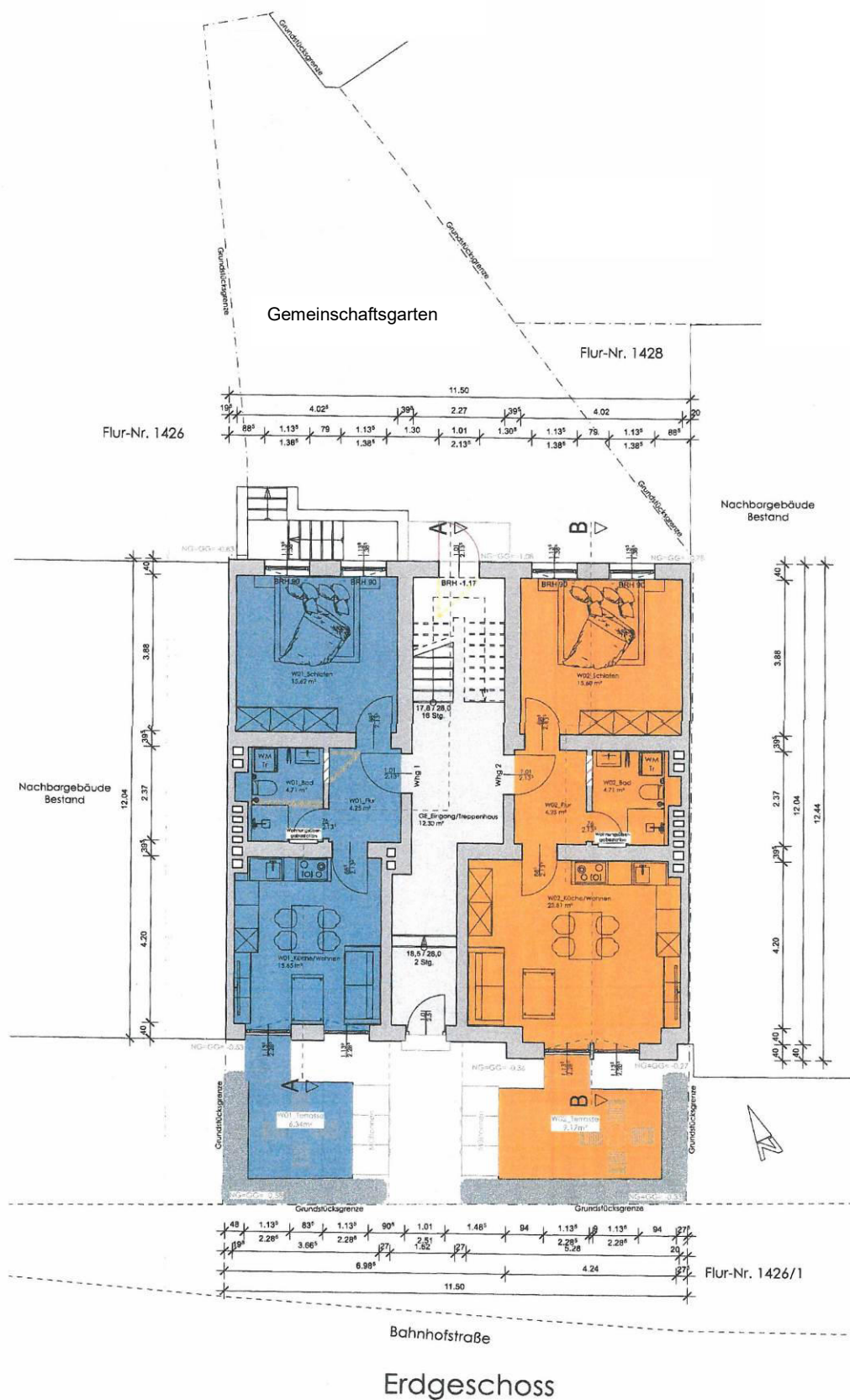


Flur-Nr. 1426/1

Kellergeschoss

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

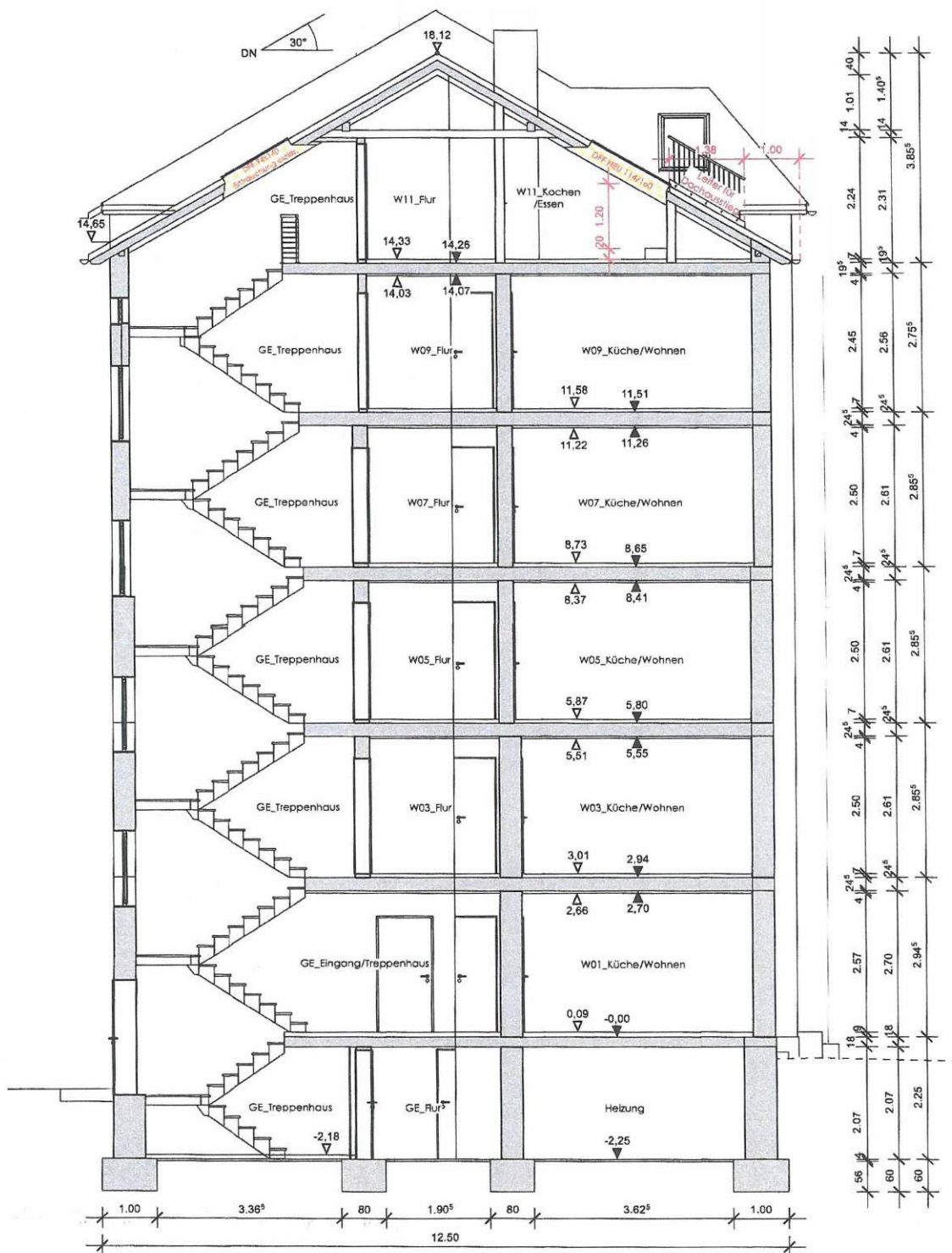
Grundriss 2. Obergeschoss Wohnung: W06



2. Obergeschoss

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt



Schnitt A-A

Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

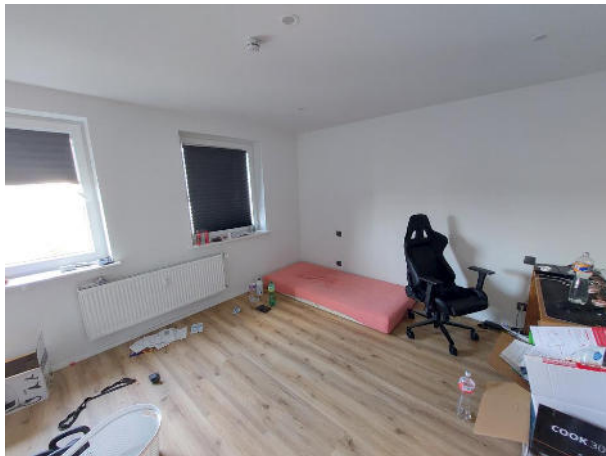
Süd-West-Ansicht
Wohnung W06



Nord-Ost-Ansicht
Wohnung W06



Wohnung W06
Zimmer



Wohnung W06
Zimmer



Wohnung W06
Küche



Wohnung W06
Bad



Wohnung W06
Flur



W06_Abstellr.
Kellerraum



Kellergeschoss
neue Elektroverteilung



Kellergeschoss
Fahrradkeller mit Außenzugang



Erdgeschoss
Flur mit Eingang und Treppenhaus



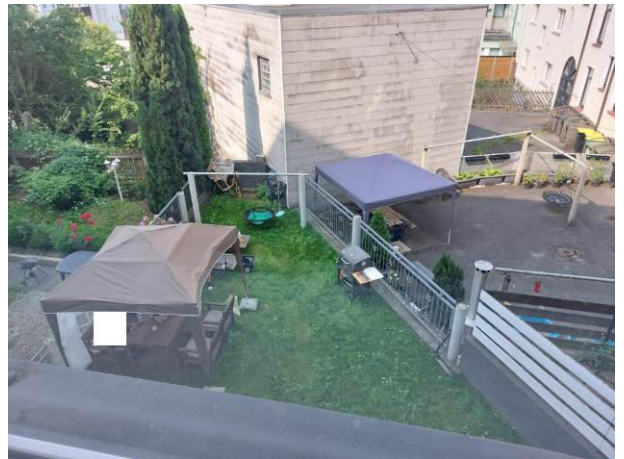
Erdgeschoss Treppenhaus
und Zugang zum Gemeinschaftsgarten



2. OG -links-
Wohnungseingang W06



Gemeinschaftsgarten



Hauseingang mit Briefkästen
und Mülltonnenanlage

