



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K13/26 und 1K12/26

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

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises
Wunsiedel im Fichtelgebirge und des Landkreises
Hof

Datum: 23.06.2026
Az.: 20260081

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20260081

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 95028 Hof, Schleizer Straße 37**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
17.03.2026 ermittelt mit rd.**

155.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Kreisebene Stadt Hof)	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.5.2	Gaststätte	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14

4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Ertragswertberechnung	14
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	25
4.6	Plausibilität	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Schleizer Straße 37 95028 Hof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hof, Blatt 21103
Katasterangaben:	Gemarkung Hof, Flurstück 530, Fläche 280 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K13/26 / 1K12/26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 17.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxx xxxx
Kaminkehrer:	Andreas Köhler Quellenreuth 6 95126 Schwarzenbach Saale
Bewohner:	xxxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026 (gemäß Beweisbeschluss)

Qualitätsstichtag:	17.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	03.06.2026
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der Gaststätte im Erdgeschoss und der Kellerräume. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Angaben über Miethöhen Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen • Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Hof • Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung • Erkundigungen beim Gutachterausschuss der Stadt Hof • Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Das Gutachten basiert deshalb auf dem äußeren Eindruck. Es wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten können, die dann werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Kreisfreie Stadt Hof (Regierungsbezirk Oberfranken)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof (Saale) (ca. 46.778 Einwohner; Stand 31.12.2024) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fortschreibung Zensus 2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: • Plauen ca. 30 km nördl. • Bayreuth ca. 50 km südwestl. • Nürnberg ca. 130 km südl. • Leipzig ca. 130 km nördl. (Quelle: BayernAtlas, ADAC Maps)
Landeshauptstadt:	München ca. 280 km südl.

Bundesstraßen:	B 2 (Berlin–Hof–Nürnberg) sowie B 15 / B 173 im Stadtgebiet (Quelle: BayernAtlas)
Autobahnzufahrt:	A 9 (München–Berlin), Anschlussstellen Hof-Süd / Hof-West stadtnah A 72 (Hof–Chemnitz), Anschluss Hof unmittelbar A 93 (Hof–Regensburg) (Quelle: BayernAtlas)
Bahnhof:	Hauptbahnhof Hof (Knotenbahnhof; Verbindungen Nürnberg, Leipzig, Dresden, Regensburg; DB, agilis) (Quelle: BayernAtlas)
Flughafen:	Verkehrslandeplatz Hof-Plauen ca. 5 km Flughafen Nürnberg ca. 120 km Flughafen Leipzig/Halle ca. 130 km
demografische Struktur:	<u>Durchschnittsalter:</u> ca. 45 Jahre (Einordnung Oberfranken; kein frei verfügbarer gemeindescharfer Zensus-2022-Einzelwert). <u>Altersverteilung:</u> Keine gemeindescharfen Zensus-2022-Altersgruppen frei verfügbar. Typisch für das Oberzentrum im strukturschwachen Nordostoberfranken: überdurchschnittlicher Anteil älterer Jahrgänge (über 45 Jahre), zugleich Hochschulstandort mit Studierendenanteil. <u>Bevölkerungsentwicklung:</u> Stadt Hof entgegen dem schrumpfenden Umland weitgehend stabil bis leicht wachsend; Hauptwohnsitze 46.778 (31.12.2024) nach Zensus-2022-Umstellung. Letzte fünf Jahre annähernd konstant (rd. ± 0 %). (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Destatis, Zensus 2022 – Kreis-/Stadtebene)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Schleizer Straße 37, 95028 Hof, im nördlichen Stadtbereich an der überörtlichen Ausfallachse Richtung Plauen/Schleiz. Eckgrundstück zwischen zwei stark befahrenen Straßen. Entfernung zum Stadtzentrum (Altstadt / Maxplatz) ca. 1,5–2 km. Vollständige Grund- und Mittelversorgung im Stadtgebiet (Einzelhandel, Hochschule Hof, Sana Klinikum Hof, Behörden). ÖPNV: Stadtbus Hof. Einfache Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischt städtische Bebauung entlang der Ausfallstraße; Wohn- und Geschäftshäuser aus Gründerzeit und Nachkriegsbestand, überwiegend Wohnnutzung mit gewerblichen Erdgeschoss. (Quelle: BayernAtlas, Stadt Hof)
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm und Immissionen durch die Ecklage zwischen zwei stark befahrenen Straßen. Stark eingeschränkte Parkmöglichkeiten. Die gewerbliche Erdgeschossnutzung (Gastronomie) wird durch Ecklage und Verkehrsexposition gut wahrgenommen.
Topografie:	Stadtgebiet Hof im Tal der Sächsischen Saale; bewegtes Relief. (Quelle: BayernAtlas)

2.1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Kreisebene Stadt Hof)

Wirtschaftsstruktur:	Oberzentrum für Nordostoberfranken und das angrenzende sächsische Vogtland; Hochschulstandort (Hochschule Hof). Traditionsbranchen Textil und Maschinenbau im Strukturwandel; wachsende Bedeutung von Logistik, Gesundheits- und Sozialwesen, Verwaltung und Dienstleistung. Anhaltender Strukturwandel (u. a. Schließung der Brauerei Scherdel 2025). (Quelle: IHK für Oberfranken Bayreuth; Stadt Hof, Wirtschaftsförderung)
Arbeitslosenquote:	8,2 % (März 2026) – höchste Arbeitslosenquote aller Stadt- und Landkreise in Bayern; Stadt Hof strukturell am stärksten belastet. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktbericht Bayern März 2026)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Stadt Hof als Oberzentrum mit ausgeprägter Arbeitsplatzkonzentration; die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort übersteigt die am Wohnort deutlich (Einpendlerüberschuss). Gemeindscharfer Stichtagswert nicht tagesaktuell frei verfügbar. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik)
Pendlersaldo:	Positiv (Einpendlerüberschuss); Hof zieht als regionales Arbeitsplatzzentrum Einpendler aus dem Landkreis Hof und dem sächsischen Vogtland. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pendlerstatistik)
Kaufkraftindex:	Kein frei verfügbarer aktueller Einzelwert. Strukturschwacher Raum Nordostoberfrankens; Kaufkraft deutlich unter dem Bundesdurchschnitt einzuordnen. (Quelle: MB-Research, nicht frei abrufbar)
Einkommensstruktur:	Keine stadscharfen Daten frei verfügbar. Unterdurchschnittliches Einkommensniveau; Niedriglohnssektor prägend; teils höhere Einkommen über Auspendler. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik (Fortschreibung Zensus 2022) | BayernAtlas | Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktbericht Bayern März 2026 sowie Beschäftigungs- und Pendlerstatistik | Destatis / Zensus 2022 (Kreis-/Stadtebene) | IHK Oberfranken | Stadt Hof | ADAC Maps

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 280,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hof, Blatt 21103, 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:

Denkmalschutz besteht nicht.

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalschutzliste aufgeführt.

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.

2.5.3 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.

Das Gebäude ist beidseitig – sowohl an der rechten als auch an der linken seitlichen Grundstücksgrenze – grenzständig errichtet. Diese Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO und fügt sich in den innerstädtischen Gebietscharakter mit grenzständiger Blockrandbebauung ein. Die grenzständigen Außenwände sind als Gebäudeabschlusswände (Brandwände) nach Art. 28 BayBO auszubilden. Die beidseitige Grenzbebauung ist für diese Lage marktüblich und wirkt sich nicht wertmindernd aus; sie begründet jedoch eine bauliche Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, die bei einem etwaigen Abriss oder Neubau zu berücksichtigen wäre.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Nach archivalischen Hinweisen entstand das Gebäude Schleizer Straße 37 in Hof 1902 als Wohnhausneubau des Hofer Baumeisters Hermann Bechert. Bereits kurz nach der Errichtung ist eine gewerbliche Nutzung durch Schankwirtschaftsbetriebe belegt. Das Anwesen weist damit eine historisch gewachsene Mischnutzung

aus Wohnen und Gastronomie auf.

Das Gebäude befindet sich in einem teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand. Die haustechnische Ausstattung und der energetische Zustand entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes, des allgemeinen Gebäudezustands und der erzielten Mieten wird von einem einfachen Ausstattungsstandard ausgegangen. Auch die Gaststätte und die Kellerräume bestätigen den insgesamt unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Das Gebäude liegt zwischen der stark befahrenen Einfallsstraße B 2 und der Schleizer Straße, die in den nördlichen Vorstadtbereich führt. Die Wohnnutzung wird durch die Verkehrslage, fehlende private Außenbereiche und fehlende Balkone eingeschränkt. Die Wohnungen sprechen daher vor allem eine einfache Nachfrage an. Für gut ausgestattete oder familiengerechte Wohnungen ist die Lage nur eingeschränkt geeignet.

Die gewerbliche Nutzung ist ebenfalls lagebedingt begrenzt. Die Gaststätte verfügt nur über eine geringe Anzahl an Sitzplätzen. Zudem wirkt sich die schwierige Parksituation nachteilig auf eine klassische Vor-Ort-Gastronomie aus. Vorteilhaft ist dagegen die gute Erreichbarkeit des nördlichen Stadtbereichs sowie der angrenzenden Ortschaften. Die Nutzung als Pizzeria mit überwiegendem Liefer- und Abholgeschäft erscheint deshalb nachvollziehbar und standortgerecht.

Die Nachfrage nach einfachen Wohnungen in Hof ist grundsätzlich vorhanden, konzentriert sich jedoch stark auf preisgünstige und funktional nutzbare Einheiten. Bei Gebäuden mit einfachem Standard, energetischen Defiziten und eingeschränkter Wohnqualität ist von einer zurückhaltenden und preissensiblen Nachfrage auszugehen. Gewerbliche Flächen für kleinere Gastronomiebetriebe sind in dieser Lage nur eingeschränkt marktgängig. Tragfähig erscheinen vor allem nutzungsangepasste Konzepte mit geringem Flächenbedarf, Lieferanteil oder quartiersbezogener Kundschaft.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig (Keller, EG, OG und DG)
Baujahr:	1902
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 160 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 67 m ²

Energieeffizienz:

Ein Energieverbrauchsausweis lag vor. Aufgrund des Baujahres 1902 und der gemischten Nutzung ist dessen formale Eignung nur eingeschränkt beurteilbar.

Für den Wohnteil wäre bei weniger als fünf Wohnungen grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis erforderlich, sofern nicht nachgewiesen ist, dass das Gebäude mindestens das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 erreicht. Der vorliegende Verbrauchsausweis wird daher lediglich nachrichtlich berücksichtigt.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;

Energieverbrauch: 271,9 kWh / (m² * a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

größtenteils Klinkerfassade im Bereich des aufgestockten Dachgeschosses Fassade verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

div. Kellerräume, Kühlraum für Gaststätte, Heizung

Erdgeschoss:

Gaststätte

Obergeschoss:

Wohnung 1 und ein einzelnes Zimmer

Dachgeschoss:

Wohnung 2 und Wohnung 3, Bad außerhalb der Wohnung 3

Dachboden:

nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, vermutlich tlw. Bruchstein

Keller:

Mauerwerk, vermutlich tlw. Bruchsteinmauerwerk
Kellermauerwerk tlw. stark durchfeuchtet

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;

nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände

Geschossdecken:	Kellerdecke Stahlbeton / Gewölbedecke, Geschossdecken Holzbalken
	Stahlträger in der Kellerdecke stark korrodiert, eine Überprüfung wird angeraten
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Schieferdeckung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Gastherme Niedertemperatur lt. Energieausweis Anlagentechnik aus 1997 und 2001
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnungsausstattung kann nicht beschrieben werden, da kein Zugang möglich war.

3.2.5.2 Gaststätte

Bodenbeläge:	überwiegende keramische Beläge, tlw. sanierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, Fliesen, Holzverkleidung, Kunststeinwand
Deckenbekleidungen:	Bindefarbenanstriche, Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung im Treppenhaus Glasbaustein-Fenster
sanitäre Installation:	WCs in einfacher Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten Edelstahlgastronomieküche
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Kühlraum im Keller (Funktion wurde nicht geprüft)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellermauerwerk, Stahlträger korrodiert Haus- und Heiztechnik sanierungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach und unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 95028 Hof, Schleizer Straße 37 zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Hof	21103		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hof		530	280 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

- Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung

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

Für den Bewertungsbereich (Schleizer Straße) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Bodenwertermittlung wird deshalb auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Hof zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück wird unter den angegebenen Punkten an das Richtwertgrundstück angepasst.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ-Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	280 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 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)	=	95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	17.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 95,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	280	× 1,176	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	günstig	Eckgrundstück	× 0,800	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 89,38 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	89,38 €/m²	
Fläche	×	280 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	25.026,40 € <u>rd. 25.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 insgesamt **25.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Der Gutachterausschuss der Stadt Hof hat keine Umrechnungsfaktoren für den Bodenwert ermittelt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	280,00	1,070
Vergleichsobjekt	600,000	0,910

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,176**

Mangels objektartspezifischer Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses wird hilfsweise die Sprengnetter-Koeffizientenreihe herangezogen; die Übertragung auf das gemischt genutzte Eckgrundstück erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

Hilfsweise herangezogene Objektartreihe (mangels objektartspezifischer GAA-Koeffizienten): Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend) – Übertragung auf das gemischt genutzte Eckgrundstück nach sachverständiger Würdigung.

E2

Das Grundstück liegt als Eckgrundstück zwischen zwei stark befahrenen Straßen. Daraus resultieren dauerhafte Lärm- und Abgasimmissionen von zwei Seiten und eine deutlich eingeschränkte Wohn- und Aufenthaltsqualität. Hinzu kommen die kaum vorhandenen Parkmöglichkeiten, die die Nutzbarkeit für Wohn- und Gewerbezwecke zusätzlich mindern. Diese lagebedingten Nachteile rechtfertigen einen Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Hof hat für die Anpassung von Bodenrichtwerten keine Umrechnungskoeffizienten oder sonstigen Ableitungen veröffentlicht. Die Anpassung an die abweichenden Grundstücksmerkmale erfolgt daher nach sachverständiger Würdigung.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	5	Wohnung DG links	24,48		-	240,00	2.880,00
	4	Wohnung DG rechts	59,33		-	360,00	4.320,00
	3	Wohnung 1. OG rechts	7,18		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG links	68,32		-	440,00	5.280,00
	1	Lokal EG	67,21			600,00	7.200,00
Summe			226,43	-		1.640,00	19.680,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	5	Wohnung DG links	24,48		9,50	232,56	2.790,72
	4	Wohnung DG rechts	59,33		6,00	355,98	4.271,76
	3	Wohnung 1. OG rechts	7,18		2,50	17,95	215,40
	2	Wohnung 1. OG links	68,32		5,50	375,76	4.509,12
	1	Lokal EG	67,21		9,00	604,89	7.258,68
Summe			226,52	-		1.587,14	19.045,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.045,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.951,88 €
jährlicher Reinertrag	= 14.093,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.625,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.468,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 130.074,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 155.074,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 155.074,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 155.074,52 €
	rd. 155.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Flächenaufstellungen des Architekten Zickert übernommen. Die Flächen wurden auf Plausibilität geprüft. Es wurden keine Widersprüche festgestellt.

Rohertrag

Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete bildet die Ertragsgrundlage des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 ff. ImmoWertV 2021. Maßgeblich ist nicht die vereinbarte Ist-Miete, sondern die am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dauerhaft erzielbare Miete.

Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1902, in einfacher Lage von Hof (Saale). Das Erdgeschoss ist gewerblich genutzt (Pizzeria), das Ober- und Dachgeschoss umfasst drei Wohneinheiten zuzüglich eines wohnungsexternen Zimmers. Das Gebäude weist erheblichen Sanierungsbedarf und einfache Ausstattung auf; es liegt als Eckgrundstück zwischen zwei stark befahrenen Straßen mit entsprechender Verkehrslärmexposition und nur eingeschränkten Parkmöglichkeiten. Der gewerbliche Flächenanteil beträgt rund 29,7 % der Gesamtfläche; das Objekt ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt.

Für die Stadt Hof liegt mit dem qualifizierten Mietspiegel 2024 (Stichtag 01.01.2024) eine statistisch abgesicherte Mietquelle vor, die für die Wohnflächen vorrangig heranzuziehen ist. Für die gewerbliche Erdgeschossfläche besteht keine Mietspiegelgrundlage; deren Mietansatz folgt aus Angebotsmarkt, Ist-Miete und dem Erfahrungswert des Sachverständigen.

Objektdaten und Modellparameter

Parameter	Wert
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Schleizer Straße 37, 95028 Hof
Baujahr	1902
Zustand / Ausstattung	erheblicher Sanierungsbedarf / einfach
Gewerbe EG (Pizzeria)	67,21 m ²
Wohnung OG	68,32 m ²
Zimmer OG (wohnungsextern, reduziert)	7,18 m ²
Wohnung DG groß	59,33 m ²
Wohnung DG klein (inkl. Bad 2,20 m ²)	24,48 m ²
Wohnfläche gesamt	159,31 m ²
Nutzfläche Gewerbe	67,21 m ²
Fläche gesamt	226,52 m ²
gewerblicher Flächenanteil	rd. 29,7 %
Wohnlage (Mietspiegel Hof)	Wohnlage 2 (Schleizer Str. 1–123)
Wertermittlungsstichtag	17.03.2026

Quelle: Angaben des Sachverständigen; qualifizierter Mietspiegel Stadt Hof 2024, Adressverzeichnis Abschnitt 6.

Herangezogene Quellen

Die nachhaltige Miete wird aus einem Mietkorridor abgeleitet, der durch den qualifizierten Mietspiegel (Marktmittel), die Angebotsmieten der Internetportale (Obergrenze) und die Ist-Miete (Untergrenze) aufgespannt und durch den Erfahrungswert des Sachverständigen kalibriert wird.

Qualifizierter Mietspiegel Stadt Hof 2024 — Primärquelle (Wohnflächen)

Fundstelle: Mietspiegel Stadt Hof 2024, Stichtag der Datenerhebung 01.01.2024; Ermittlung durch Regressionsanalyse. Berechnung über Basis-Nettokaltmiete je Wohnfläche (Tabelle 1) zuzüglich Zu-/Abschläge (Tabelle 2); Spanne $\times 0,85$ / $\times 1,14$ (Tabelle 3). Anzuwendende Abschläge: Baujahr bis 1948 $-0,18$ €; Wohnlage 2 $\pm 0,00$ €; Straßenlärm ≥ 55 dB (Hauptverkehrsstraße, Ecklage) $-0,27$ €. Summe der Abschläge $-0,45$ €/m².

Wohnung	Basis €/m ²	Abschläge	Mittelwert €/m ²	2/3-Spanne €/m ²
OG 68 m ²	5,08	-0,45	4,63	3,94 – 5,28
DG groß 59 m ²	5,24	-0,45	4,79	4,07 – 5,46
DG klein 25 m ^{2*}	6,42	-0,45	5,97	5,07 – 6,81

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel Stadt Hof 2024, Tabellen 1–3. *Tabelle 1 beginnt bei 25 m²; für 24 m² (DG klein) wird der Tabellenwert 25 m² angesetzt (Kleinwohnungsniveau über Tabelle bereits abgebildet). Der Mietspiegel gilt nicht für Gewerbeflächen.

Angebotsmieten Internetportale — Sekundärquelle (Plausibilitätsobergrenze, nicht gewichtet)

Live-Recherche (ImmoScout24, immowelt, kleinanzeigen, immosuchmaschine) für Hof, PLZ 95028/95030, Stand Februar/März 2026. Angebotsmieten liegen systematisch oberhalb der nachhaltig erzielbaren Miete und dienen ausschließlich als Obergrenze.

Vergleichsobjekt (Lage Hof)	Fläche	Kaltmiete	€/m ²	Segment
Ziegelackerstraße, Innenstadt	60 m ²	384 €	6,40	mittel
Innenstadt	77 m ²	543 €	7,05	mittel
Innenstadt	89 m ²	611 €	6,87	mittel
Innenstadt	37 m ²	365 €	9,86	klein
Innenstadt	41 m ²	360 €	8,78	klein
Innenstadt	32 m ²	340 €	10,63	klein

Quelle: ImmoScout24, immowelt, kleinanzeigen.de, immosuchmaschine.de (Live-Recherche 02–03/2026). Mittlere Wohnungen rd. 5,1–7,1 €/m²; Kleinwohnungen rd. 8,5–10,6 €/m². Gewerbe-/Gastronomieflächen in einfachen Lagen Hof außerhalb der 1A-Innenstadtlage rd. 6–9 €/m²; die Ecklage stützt den oberen Bereich.

Ist-Miete — Untergrenze (§ 27 ImmoWertV 2021)

Einheit	Ist-Miete €/Monat	Fläche	€/m ²
EG Pizzeria	600 €	67,21 m ²	8,93
OG Wohnung (inkl. Zimmer)	440 €	75,50 m ²	5,83
DG groß	360 €	59,33 m ²	6,07
DG klein	240 €	24,48 m ²	9,81
Summe Ist-Miete	1.640 €		

Quelle: Angaben des Eigentümers (Nettokaltmieten); kein Mietvertragsdatum, keine Indexierung bekannt. Ist-Miete gesamt 19.680 €/Jahr.

Erfahrungswert des Sachverständigen — führend und kalibrierend

Der Erfahrungswert des Sachverständigen für vergleichbare Objekte in einfacher Lage von Hof führt die Ermittlung. Er berücksichtigt den erheblichen Sanierungsbedarf, die einfache Ausstattung und die verkehrsbelastete Ecklage und ordnet die nachhaltige Miete unterhalb des Angebotsniveaus, im Bereich der bestehenden Ist-Mieten ein.

Umsatzorientierte Plausibilisierung der Gewerbemiete (Pachtwertverfahren)

Die marktübliche Gaststättenmiete leitet sich aus der Tragfähigkeit des Betriebs ab; Maßstab ist der nachhaltig erzielbare Netto-Jahresumsatz, auf den ein marktüblicher Pachtsatz angewendet wird (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.2.8 Pachtwertverfahren). Für einfache Gaststätten weist die Quelle einen Umsatz-Pachtsatz von 6 bis 8 % aus (Abb. 17 nach Riedel/Busse). Diese Sätze enthalten einen Mobiliaranteil von bis zu rund 25 %; da der Verkehrswert ohne Mobiliaranteil zu ermitteln ist, sind sie um diesen Anteil zu vermindern. Daraus ergibt sich ein reiner Raumpachtsatz von rund 5,0 bis 6,5 %.

Eine Besonderheit des Erdgeschosslokals besteht in der überwiegenden Nutzung als Lieferbetrieb. Vorhandene Sitzplätze werden wegen der eingeschränkten Parkmöglichkeiten kaum frequentiert; die verkehrsgünstige Ecklage an der Ausfallstraße ermöglicht jedoch eine gute Auslieferung in die umliegenden Ortschaften Haidt, Feilitzsch und Trogen. Der für die Tragfähigkeit der Miete erforderliche Umsatz wird damit über das Liefergeschäft erwirtschaftet.

Der festgelegte Mietansatz von 9,00 €/m² bleibt unverändert. Die Rückrechnung der festgelegten Jahresnettokaltmiete von 7.258,68 € auf den hierfür erforderlichen Netto-Jahresumsatz dient ausschließlich der

Plausibilisierung:

reiner Raumpachtsatz	erforderlicher Netto-Jahresumsatz	≈ €/Tag (360 Liefertage)
5,0 %	rd. 145.000 €	rd. 405 €
6,0 %	rd. 121.000 €	rd. 335 €
6,5 %	rd. 112.000 €	rd. 310 €

Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.2.8 Pachtwertverfahren, Abb. 17 (Umsatz-Pachtsätze nach Riedel/Busse, DEHOGA-Schriftenreihe Nr. 57, 1999), Stand Dezember 2016. Rückrechnung des Sachverständigen.

Für die Tragfähigkeit der festgelegten Gewerbemiete ist ein Netto-Jahresumsatz von rund 112.000 bis 145.000 € erforderlich (rund 310 bis 405 € je Liefertag). Für eine Lieferpizzeria mit Auslieferung nach Haidt, Feilitzsch und Trogen ist dieser Umsatz erreichbar; der Mietansatz von 9,00 €/m² ist damit nachhaltig tragbar.

Gültigkeitsprüfung

Der qualifizierte Mietspiegel Stadt Hof 2024 gilt unmittelbar für das Stadtgebiet Hof; das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Die Wohnflächen liegen mit 24–68 m² innerhalb des Tabellenbereichs (25–170 m²). Das Baujahr 1902 ist über die Baualtersklasse „bis 1948“ abgedeckt. Die Wohnlageeinstufung (Wohnlage 2) ergibt sich aus dem Adressverzeichnis für die Schleizer Straße 1–123. Der Mietspiegel deckt keine Gewerbeflächen ab; für das Erdgeschoss ist er nicht anwendbar.

Quellenübersicht

Quelle	Funktion	Wertebereich €/m ²	Einschränkung
Mietspiegel Stadt Hof 2024	Marktmittel (Wohnen)	4,63 – 5,97	kein Gewerbe
Angebotsmieten Portale	Obergrenze	5,1 – 10,6	nicht gewichtet
Ist-Miete	Untergrenze	5,83 – 9,81	Eigentümeran-gabe
Erfahrungswert SV	führend	kalibriert	—

Festlegung der nachhaltigen Miete je Einheit

Die nachhaltige Nettokaltmiete wird je Einheit innerhalb des Korridors festgelegt. Das wohnungsexterne Zimmer im Obergeschoss wird wegen seiner untergeordneten Nutzbarkeit mit reduziertem Ansatz bemessen. Die Wohnflächen werden im Bereich der Ist-Mieten und damit oberhalb des durch Lärm- und Baualtersabschläge gedrückten Mietspiegel-Mittelwerts angesetzt, was der typischen Unterzeichnung des Mietspiegels Rechnung trägt. Das Erdgeschoss wird auf Grundlage von Ist-Miete und Erfahrungswert mit 9,00 €/m² bewertet; die gute Wahrnehmbarkeit der Ecklage rechtfertigt den oberen Bereich der einfachen Gewerbelage.

Einheit	Fläche	Ansatz €/m ²	€/Monat	€/Jahr
EG Pizzeria (Gewerbe)	67,21 m ²	9,00	604,89	7.258,68
OG Wohnung	68,32 m ²	5,50	375,76	4.509,12
OG Zimmer (reduziert)	7,18 m ²	2,50	17,95	215,40
DG Wohnung groß	59,33 m ²	6,00	355,98	4.271,76
DG Wohnung klein (m. Bad)	24,48 m ²	9,50	232,56	2.790,72
Jahresrohertrag (JRE)	226,52 m²		1.587,14	19.045,68

Quelle: Festlegung des Sachverständigen auf Grundlage des Mietkorridors. JRE = nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete p. a.

Plausibilitätsprüfung

Die festgelegten Wohnmieten von 5,50 bis 9,50 €/m² liegen oberhalb der durch Baualters- und Lärmabschläge geprägten Mietspiegel-Mittelwerte und im unteren bis mittleren Bereich der Angebotsmieten. Sie spiegeln den Sanierungsbedarf wider, ohne das nicht nachhaltige Angebotsniveau zu übernehmen. Der Gewerbeansatz von 9,00 €/m² entspricht dem oberen Rand einfacher Gewerbelagen und wird sowohl durch die verkehrsexponierte, gut wahrnehmbare Ecklage als auch durch die umsatzorientierte Plausibilisierung (tragfähig ab rund 112.000 € Netto-Jahresumsatz, über das Liefergeschäft erreichbar) getragen.

Die nachhaltige Jahresmiete von 19.045,68 € liegt rund 3,2 % unterhalb der Ist-Miete von 19.680 €. Die Differenz resultiert aus dem reduzierten Ansatz des wohnungsexternen Zimmers sowie der zustandsbedingt vorsichtigen Einordnung der Einzelmieten. Die Ist-Miete enthält für den baulichen Zustand des Objekts keine erkennbaren Mietreserven; die nachhaltige Miete ist damit als belastbar einzustufen.

Methodenkonformität

Die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete folgt den §§ 27 ff. ImmoWertV 2021. Für die Wohnflächen wurde mit dem qualifizierten Mietspiegel Stadt Hof 2024 die maßgebliche statistische Quelle herangezogen und durch Angebotsmarkt, Ist-Miete und Erfahrungswert des Sachverständigen plausibilisiert. Für die Stadt Hof liegt ein Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht 2022) vor; dieser enthält jedoch keine statistisch abgesicherten Mietwerte für die Ertragsermittlung, sodass der qualifizierte Mietspiegel vorrangig ist. Die Einschränkungen der Quellen (fehlende Gewerbedeckung des Mietspiegels, Überzeichnung der Angebotsmieten) wurden gewürdigt.

Ergebnis

Position	Wert
Wohnfläche gesamt	159,31 m²
Nutzfläche Gewerbe	67,21 m²
nachhaltige Nettokaltmiete	1.587,14 €/Monat
Jahresrohertrag (JRE)	19.045,68 €/Jahr

Der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit 19.045,68 EUR festgelegt.

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel Stadt Hof 2024; Angebotsmieten ImmoScout24/immowelt/kleinanzeigen/immosuchmaschine (02–03/2026); Ist-Mieten (Eigentümerangabe); Erfahrungswert des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 2021 umfassen die vom Vermieter zu tragenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die nicht umlagefähigen Betriebskosten. Sie mindern den Jahresrohertrag zum Reinertrag.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt — insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, bezogen auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit. 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.

Die Modellkonsistenz ist zwingend: Der Liegenschaftszinssatz wird aus Kaufpreisen unter Ansatz bestimmter durchschnittlicher Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Werden im Ertragswertverfahren abweichende Bewirtschaftungskosten angesetzt, ist das Ergebnis systematisch verzerrt. Nur die Verwendung desselben Bestimmungsmodells für Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten führt zu einem widerspruchsfreien Ertragswert.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich danach ein Bewirtschaftungskostenanteil von 26 % des Jahresrohertrags. Der Ansatz trägt dem Gebäudealter und dem erheblichen Sanierungsbedarf mit entsprechend erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie der einfachen Lage mit gewerblichem Mietanteil und dem daraus folgenden erhöhten Mietausfallwagnis Rechnung. Er liegt damit im oberen Bereich der für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser üblichen Bandbreite.

Berechnung

Position	Wert
Jahresrohertrag	19.045,68 €
Bewirtschaftungskostenanteil	26 %
Bewirtschaftungskosten	4.951,88 €
Reinertrag	14.093,80 €

Die Bewirtschaftungskosten werden mit 26 % des Jahresrohertrags (4.951,88 EUR) angesetzt; der

Reinertrag beträgt 14.093,80 EUR.

Quelle: § 32 ImmoWertV 2021; [1], Kapitel 3.05 (durchschnittliche Bewirtschaftungskosten, modellkonsistent zur Liegenschaftszinssatz-Ableitung).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er bildet das Markt-, Lage- und Objektrisiko ab; höheres Risiko, schlechterer Zustand und kürzere Restnutzungsdauer führen zu einem höheren Zinssatz.

Bewertungsobjekt ist ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1902, in einfacher Lage von Hof (Saale) mit erheblichem Sanierungsbedarf und einfacher Ausstattung. Der gewerbliche Anteil der Jahresnettokaltmiete beträgt 38,1 % (Erdgeschoss-Gastronomie), der wohnwirtschaftliche Anteil 61,9 %. Das Objekt ist damit ein gemischt genutztes Grundstück mit gewerblichem Mietanteil unter 50 %.

Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 für Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre; das überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Objekt (gewerblicher Flächenanteil rund 29,7 %) ist entsprechend einzuordnen. Bei einem Baujahr 1902 beträgt das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 124 Jahre. Nach Nummer II.5 der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) ist bei Anwendung des Modells der Anlage 2 als Alter höchstens die Gesamtnutzungsdauer anzusetzen; das Alter wird daher mit 80 Jahren in das Modell eingestellt.

Die Restnutzungsdauer wird unter Würdigung der Modernisierungselemente gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 bestimmt. Am Gebäude wurden über die zurückliegenden Jahrzehnte lediglich vereinzelte Teilmaßnahmen vorgenommen, die sämtlich mehr als zwanzig Jahre zurückliegen und überaltert sind: Die haustechnischen Anlagen und die vorhandenen Fenster sind energetisch nicht mehr zeitgemäß, die Außenwände sind ohne Wärmedämmung im Ursprungszustand belassen, und das aufgestockte Dachgeschoss stammt aus den 1960er-Jahren ohne zeitgemäße Dämmung. Nach den zeitabhängigen Ansätzen der ImmoWertA ergibt sich daraus eine Modernisierungspunktzahl von 0 bis 1 (Stufe „nicht modernisiert“). Für eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ein modellseitig anzusetzendes Alter von 80 Jahren und diese Modernisierungspunktzahl weist das Modell der Anlage 2 (ImmoWertA, Tabelle b) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren aus. Der Sachverständige setzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 18 Jahren oberhalb des Modellwerts an: Das Gebäude ist zum Stichtag vollständig vermietet und trotz des Sanierungsbedarfs wirtschaftlich nutzbar; bei fortlaufender Instandhaltung ist eine über den Modellwert hinausgehende Restnutzungsdauer von 18 Jahren gerechtfertigt. Das Modell ersetzt nach dem Wortlaut der Anlage 2 nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Objektdaten und Modellparameter

Parameter	Wert
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus (gemischt genutzt)
Adresse	Schleizer Straße 37, 95028 Hof
Baujahr	1902
Zustand / Ausstattung	erheblicher Sanierungsbedarf / einfach
Lage	einfach; Eckgrundstück zwischen zwei stark befahrenen Straßen
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 2021)
Gebäudealter zum Stichtag	124 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
gewerblicher Anteil der Jahresnettokaltmiete	38,1 %
wohnwirtschaftlicher Anteil	61,9 %
Liegenschaftszinssatz (Ansatz)	6,5 %
Wertermittlungsstichtag	17.03.2026

Quelle: Angaben des Sachverständigen; ImmoWertV 2021, Anlagen 1 und 2.

Herangezogene Quellen

Für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser liegt weder für die Stadt Hof noch für die benachbarten Landkreise ein vom Gutachterausschuss statistisch ermittelter Liegenschaftszinssatz vor. Maßgeblich sind daher der Literaturanker Tillmann/Kleiber/Seitz und der objektkonkrete Erfahrungswert des Sachverständigen; die für reine Wohnobjekte vorliegenden GAA-Werte dienen lediglich als nachrangiger Orientierungsrahmen.

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch — Primärquelle (Literaturanker)

Fundstelle: TKS, 2. Auflage 2017, Abschnitt 4.2.3 (Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze). Für gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Anteil der Jahresnettokaltmiete bis 50 % werden 4,5 % (übrige Gemeinden) bzw. 5,0 % (ländliche Gemeinden) genannt; für Mietwohngrundstücke 3,5 bis 6,0 %, für Hotels und Gaststätten 6,0 bis 8,0 %. Aus der mietanteiligen Verknüpfung (Blended) der wohn- und gewerbespezifischen Bandbreiten ergibt sich der objektspezifische Zinssatz.

Nutzungsanteil	Mietanteil	TKS-LZ-Komponente	Beitrag
Wohnen (MFH, schlechter Zustand)	61,9 %	5,5 %	3,40
Gewerbe (Gastronomie)	38,1 %	7,5 %	2,86
Blended-LZ TKS	100 %		6,26 % ≈ 6,3 %

Quelle: Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017, Abschnitt 4.2.3. Blended-Verknüpfung nach Mietanteilen.

Gutachterausschuss Vogtlandkreis 2025 — Sekundärquelle (objektartgenauer Nachbarmarkt)

Der Grundstücksmarktbericht des Vogtlandkreises 2025 differenziert als einziger erreichbarer Nachbarmarkt nach Objektart und Restnutzungsdauer. Für Wohn- und Geschäftshäuser des Baujahrs bis 1949 mit einer Restnutzungsdauer von 16 bis 25 Jahren (Zustand teilweise modernisiert im Rahmen der Instandhaltung) weist er einen Liegenschaftszinssatz von 6,2 % aus. Objektart und Restnutzungsdauerkategorie entsprechen dem Bewertungsobjekt unmittelbar; der Wert ist mit Übertragbarkeitsvermerk (Sachsen gegenüber Bayern, Oberzentrum Hof gegenüber ländlichem Vogtlandkreis) als objektartgenaue Bestätigung heranzuziehen.

GAA Vogtland WGH bis 1949	RND 16–25 J	n	Wert
Liegenschaftszinssatz (Mittel)	objektartgenau	15	6,2 %
Rohertragsfaktor (Median)	objektartgenau	15	7,7
Kaufpreis €/m² WNfl. (Mittel/Median)	objektartgenau	30	391 / 360 €

Quelle: Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2025, Tabelle 45 (Wohn- und Geschäftshäuser bis 1949, Kauffälle 2023–2024). Übertragbarkeit mit Lage-/Standortvorbehalt.

Erfahrungswert des Sachverständigen — führend

Der Erfahrungswert des Sachverständigen setzt den Liegenschaftszinssatz mit 6,5 % an. Der Wert bestätigt sich durch den objektartgenauen Vogtland-Vergleich (6,2 %) und den Blended-Basiswert (6,3 %) und berücksichtigt darüber hinaus, dass das Bewertungsobjekt im Risiko über dem Marktdurchschnitt liegt: erheblicher Sanierungsbedarf, einfache Ausstattung, einfache Lage mit Verkehrslärm und eingeschränkten Parkmöglichkeiten, kurze Restnutzungsdauer von 18 Jahren sowie der strukturschwache Markt der Stadt Hof mit der höchsten Arbeitslosenquote Bayerns. Diese Merkmale rechtfertigen den Ansatz am oberen Rand der bestätigten Bandbreite.

Gutachterausschuss-Werte für Wohnobjekte — nachrangig (nicht übertragbar)

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Hof 2022 weist für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 bis 3,5 % aus (Erfahrungswert, ohne statistische Ableitung, kein n, kein Vertrauensintervall). Die Immobilienmarktberichte der Landkreise Kulmbach (2024) und Kronach (2024) enthalten Liegenschaftszinssätze ausschließlich für reine Wohnobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen). Diese Werte betreffen marktgängige, überwiegend gepflegte Wohnobjekte und sind auf ein gemischt genutztes, sanierungsbedürftiges Geschäftshaus in einfacher Lage nicht übertragbar; sie bilden lediglich den unteren Rahmen und gehen nicht in die Gewichtung ein.

Gültigkeitsprüfung

Statistische Regressionsformeln der Gutachterausschüsse für den Liegenschaftszinssatz liegen für die hier maßgebliche Objektart (gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus) nicht vor; eine Anwendung von Wohnobjekt-Regressionen scheidet wegen fehlender sachlicher Übertragbarkeit aus. Die TKS-Bandbreiten gelten

objektartbezogen und sind für gemischt genutzte Grundstücke ausdrücklich ausgewiesen. Der Erfahrungswert des Sachverständigen bewegt sich innerhalb des durch TKS aufgespannten Rahmens (gemischte Nutzung 4,5 bis 5,0 %; gewerbliche/gastronomische Nutzung bis 8,0 %).

Quellenübersicht

Quelle	Wert	n / VI	Einschränkung
TKS 4.2.3 (Blended)	6,3 %	Bandbreite	Literaturanker
GAA Vogtland WGH bis 1949	6,2 %	n = 15	objektartgenau
Erfahrungswert SV	6,5 %	—	objektkonkret
GAA Stadt Hof ETW 2022	2,0–3,5 %	kein n	nicht übertragbar
GAA Kulmbach/Kronach (Wohnen)	2,1–2,9 %	Wohnobjekte	nicht übertragbar

Gewichtungsrechnung

Der Erfahrungswert des Sachverständigen führt die Ermittlung und wird durch den objektartgenauen Vogtland-Vergleich (6,2 %) und den Blended-Wert des Literaturankers (6,3 %) gestützt. Die GAA-Werte für reine Wohnobjekte sind sachlich nicht übertragbar und werden mit 0 % gewichtet.

Quelle	Wert	Gewicht	Beitrag
Erfahrungswert SV	6,5 %	50 %	3,25
GAA Vogtland WGH bis 1949	6,2 %	30 %	1,86
TKS 4.2.3 (Blended)	6,3 %	20 %	1,26
GAA Wohnobjekte (nicht übertragbar)	2,0–3,5 %	0 %	0,00
Gewichteter Mittelwert		100 %	6,37 %

Der gewichtete Mittelwert von 6,37 % bestätigt den Wertebereich. Da das Bewertungsobjekt mit einfacher Lage, erheblichem Sanierungsbedarf und verkehrsbelasteter Ecklage ein über dem Marktdurchschnitt liegendes Risiko aufweist, führt der Erfahrungswert des Sachverständigen; der Liegenschaftszinssatz wird mit 6,5 % am oberen Rand angesetzt. Der gewichtete Mittelwert ersetzt den Erfahrungswert nicht nach unten.

Plausibilitätsprüfung

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 6,5 % wird durch den objektartgenauen Vogtland-Vergleich (6,2 % für Wohn- und Geschäftshäuser bis 1949 mit Restnutzungsdauer 16 bis 25 Jahren) und den Blended-Basiswert (6,3 %) unmittelbar bestätigt. Er liegt geringfügig oberhalb des Vogtland-Mittelwerts, was dem gegenüber dem Marktdurchschnitt erhöhten Objektrisiko (einfache Lage, Sanierungsbedarf, Verkehrslärm, eingeschränkte Parkmöglichkeiten) Rechnung trägt. Die für reine Wohnobjekte ermittelten GAA-Werte von 2,0 bis 3,5 % bilden ein deutlich geringeres Risiko ab, als es das gemischt genutzte, sanierungsbedürftige Objekt tatsächlich aufweist; ihre Nichtanwendung ist sachgerecht.

Methodenkonformität

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes folgt § 21 ImmoWertV 2021. Mangels eines vom Gutachterausschuss der Stadt Hof ermittelten Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser wurden der objektartgenaue Nachbarmarkt des Vogtlandkreises (GMB 2025, Tabelle 45) und der Literaturanker Tillmann/Kleiber/Seitz (2. Auflage 2017, Abschnitt 4.2.3) herangezogen; der Erfahrungswert des Sachverständigen kalibriert das Ergebnis objektkonkret. Für die Stadt Hof liegt mit dem Immobilienmarktbericht 2022 ein Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses vor, dieser enthält jedoch keinen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Die Einschränkungen der herangezogenen Quellen, insbesondere die Übertragbarkeit des Vogtland-Werts (Sachsen/Bayern), wurden gewürdigt.

Ergebnis

Position	Wert
GAA Vogtland WGH bis 1949 (RND 16–25 J)	6,2 %
Blended-LZ (TKS 4.2.3)	6,3 %
gewichteter Mittelwert	6,37 %
Liegenschaftszinssatz (angesetzt)	6,5 %

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit 6,5 % festgelegt.

Quelle: Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Abschnitt 4.2.3; Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2025, Tabelle 45; Immobilienmarktbericht Stadt Hof 2022; Immobilienmarktberichte Landkreis Kulmbach 2024 und Landkreis Kronach 2024; Erfahrungswert des Sachverständigen.

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.

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 Wohnhaus mit Mischnutzung. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 angesetzt und diese in die Bewertung übernommen.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 i. V. m. § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Anlage 1, Wohnhaus mit Mischnutzung) und einem Gebäudealter von 80 Jahren ergibt der Modellansatz der Anlage 2 für den Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ eine rechnerische Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Anlage 2 ImmoWertV bestimmt, dass die Verwendung des Modells die erforderliche sachverständige

Würdigung des Einzelfalls nicht ersetzt; nach Nr. 4.(3).1 ImmoWertA 2023 ist die Berücksichtigung individueller Gegebenheiten bei Wahrung der Modellkonformität zulässig. Der Sachverständige verlängert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV über den Modellwert von 12 Jahren hinaus auf 18 Jahre: Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet, trotz des Sanierungsbedarfs wirtschaftlich nutzbar und wird laufend instandgehalten. Diese individuellen Gegebenheiten rechtfertigen eine über die rechnerische Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter hinausgehende Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Der Ansatz wird durch objektartgenaue Marktdaten gestützt. Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Vogtlandkreis 2025 weist für Wohn- und Geschäftshäuser des Baualters bis 1949 in der Kategorie „teilweise modernisiert im Rahmen der Instandhaltung“ eine Restnutzungsdauerkategorie von rd. 16 bis 25 Jahren aus (Tab. 45, n = 30); die angesetzten 18 Jahre liegen innerhalb dieser Spanne. Die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ausgewerteten Kauffälle dieses Teilmarkts (Wohn- und Geschäftshaus freistehend/REH/RMH, Restnutzungsdauer bis 49 Jahre) weisen eine mittlere Restnutzungsdauer von 26 Jahren bei einem Median von 27 Jahren auf (Tab. 76/1, n = 37). Der gehandelte Bestand vergleichbarer Objekte wird damit wirtschaftlich deutlich über die rein rechnerische Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter hinaus genutzt. Der Vogtlandkreis grenzt unmittelbar an das Marktgebiet an und ist als einzige regionale Quelle objektartdifferenziert; der Übertragbarkeitsvermerk (anderer Landkreis) ist zu beachten.

Quellen: § 4 Abs. 3, § 12 Abs. 5, Anlage 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021; Nr. 4.(3).1 ImmoWertA 2023; GAA Vogtlandkreis, Grundstücksmarktbericht 2025, Tab. 45 und Tab. 76/1.

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.

4.5 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. **155.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 95028 Hof, Schleizer Straße 37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hof	21103	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hof		530

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit rd.

155.000 €

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.6 Plausibilität

in Komplettgutachten

Feilitzsch den, den 23. Juni 2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten

separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen in Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen in Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

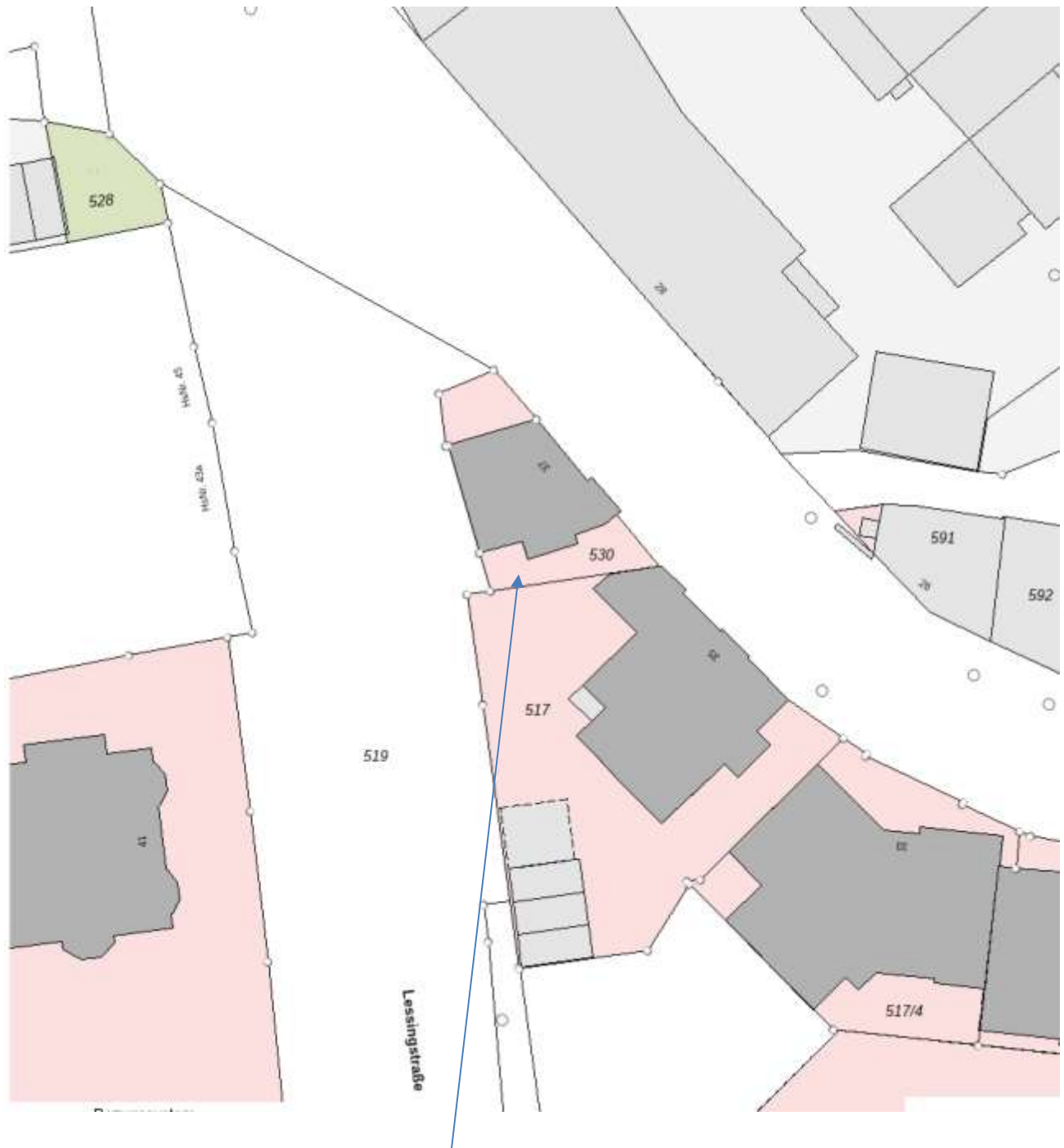
Erläuterungen in Komplettgutachten

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 3: Lageplan :
Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt Flst. 530

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 9



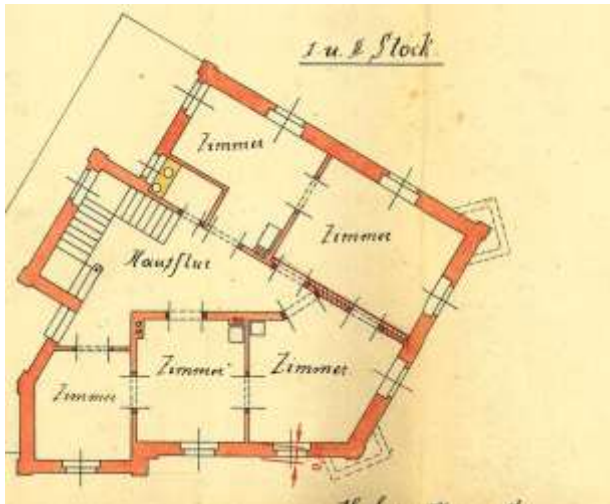
Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts Eingang Gaststätte



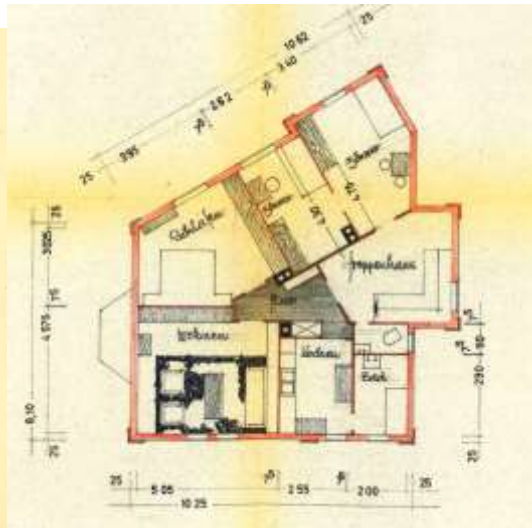
Bild 2: Eingangsbereich

Anlage 6: Grundriss

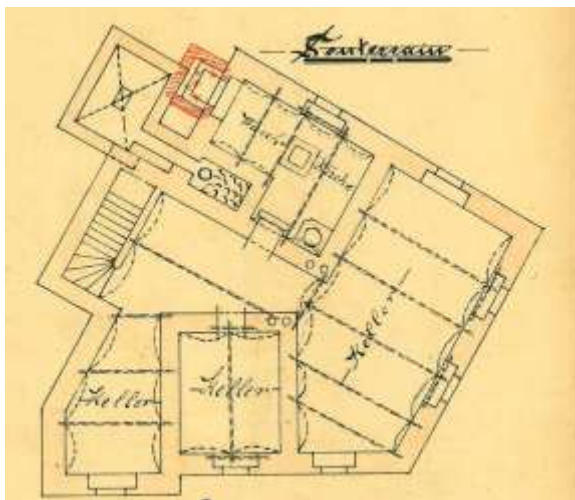
Seite 1 von 5



Grundriss OG



Dachgeschoss



Keller



Schnitt

Anlage 7: Flächenberechnung

Seite 1 von 3

Flächenberechnung Haus Bechert Lessingstraße in Hof

Grundlage: diverse Zeichnungen M 1/100 und mündliche Angaben

Erdgeschoss

Gaststätte

Windfang	$1,20 \times 1,30 + 0,80 \times 1,10 : 2$	2,00
Zimmer 1	$2,75 \times 3,35 - 1,30 \times 0,50 : 2$	8,88
Zimmer 2	$3,20 \times 3,65 - 0,20 \times 0,60 - 0,20 \times 0,40$	11,30
Zimmer 3	$4,70 \times (2,25 + 4,40) : 2 + 4,90 \times 2,30 : 2 +$	21,26
Zimmer 4	$4,60 \times 2,70 + 0,80 \times 1,10 : 2$	12,86
Küche + Wc	wie Kü, Bad, Wc im 1.Og	12,99
Summe		69,29
3% Putzabzug	$69,29 \times 0,03$	2,06
Gesamt Gaststätte		67,21 m ²

2. Obergeschoss

Wohnung 1

Wohnzimmer	$5,05 \times 4,07 + 3,40 \times 0,50$	22,25
Schlafzimmer	$3,90 \times 2,30 + 3,40 \times 0,35 + 1,50 \times (2,50 + 3,30) : 2 + 3,30 \times 2,00 : 2$	17,61
Küche	$2,55 \times 4,07 - 0,40 \times 0,60$	10,14
Bad	$2,00 \times 2,90$	5,80
Diele	$1,60 \times (2,40 + 1,40) : 2 + 1,60 \times (1,70 + 0,80) : 2 + 0,80 \times 0,30 : 2$	5,16
Summe		61,16
3% Putzabzug	$61,16 \times 0,03$	1,83
Gesamt Wohnung 1		59,33 m ²

Wohnung 2

Zimmer 1	$3,40 \times 2,40 + 2,30 \times 2,00 + 1,40 \times 2,30 : 2$	12,01
Zimmer 2	$2,62 \times 4,30 - 0,40 \times 0,60$	11,03
Wc	$1,10 \times 2,00$	2,20
Summe		25,24
3% Putzabzug	$25,24 \times 0,03$	0,76
Gesamt Wohnung 2		24,48 m ²

180€

Wohnzimmer	$4,885 \times 5,01 + 2,01 \times 1,00$	26,48
Schlafzimmer	$4,385 \times (2,45 + 3,80) : 2 - 0,40 \times 0,40$	13,54
Küche	$3,51 \times 2,07 - 0,60 \times 0,30 - 1,60 \times 0,50$	6,28
Bad	$2,385 \times 1,70 + 1,40 \times 0,60$	4,99
Wc	$1,01 \times 1,70$	1,72
Kinderzimmer	$2,85 \times (3,10 + 4,80) : 2 + 1,30 \times 0,40 : 2$	11,52
Diele	$2,30 \times 2,80 - 1,20 \times 0,45$	5,90
Summe		70,43
3% Putzabzug	$70,43 \times 0,03$	2,11
Gesamt Wohnung 1		68,32 m ²

Separates Zimmer

	$2,00 \times (3,00 + 3,50) : 2 + 2,00 \times 0,90 : 2$	7,40
3% Putzabzug	$7,40 \times 0,03$	0,22
Gesamt Separates Zimmer		7,18 m ²