



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K 14/ 24

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 29.11.2025
Az.: 20250152

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20250152

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 95030 Hof, Röntgenstraße 20a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.10.2025 ermittelt mit rd.

164.000 €.

Ausfertigung Nr. 1 b

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	10
3.3	Garage	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „	11
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „.....	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	12
4.4.3	Sachwertberechnung	12
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12

4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „.....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	22
4.5.5	Mietwerte laut qualifiziertem Mietspiegel Stadt Hof 2025.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“.....	22
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“	22
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.7.3	Sachwertberechnung	22
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.8	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einem Garagengrundstück mit Fertiggarage
Objektadresse:	Röntgenstraße 20a 95030 Hof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hof, Band 108, Blatt 3799
Katasterangaben:	Gemarkung Hof, Flurstück 530/77, Fläche 66 m ² ; Gemarkung Hof, Flurstück 530/83, Fläche 205 m ² ; Gemarkung Hof, Flurstück 530/87, Fläche 3 m ² ; Gemarkung Hof, Flurstück 830/84, Fläche 25 m ² ; Gemarkung Hof, Flurstück 530/80, Fläche 19 m ²
	Erläuterung: Flurstück 530/83, Fläche 205 m ² ; Grundstück Wohnhaus Flurstück 530/77, Fläche 66 m ² ; (Weg mit 4 Parteien geteilt) Flurstück 530/87, Fläche 3 m ² ; (vermutlich Abstellplatz für Mülltonne mit 4 Parteien geteilt) Flurstück 830/84, Fläche 25 m ² ; Hangfläche zwischen Straße und Weg Flurstück 530/80, Fläche 19 m ² Garage Ausfahrt zum Münsterweg



1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K 14/ 24

Berliner Platz
95030 Hof

Auftrag vom 09.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

xxxxxx

Bewohner:

xxxxxx

Kaminkehrer:

Matthias Ruland
Postfach 3523
95001 Hof

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

09.10.2025

Qualitätsstichtag:

09.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

26.11.2025

Umfang der Besichtigung

Besichtigung von außen. Es wurde kein Zugang gewährt.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- 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 für die Wertermittlung erforderliche Ortsbesichtigung wurde zunächst terminiert, jedoch durch Frau oder Herr „xxxx“ kurzfristig abgesagt. Als Begründung wurde ein Krankenhausaufenthalt des Eigentümers genannt. Eine Vertretung mit entsprechender Vollmacht wurde nicht benannt. Ein nachfolgendes Schreiben an den Eigentümer mit dem Hinweis auf die zeitliche Begrenzung des Wertermittlungsauftrags und erneute Terminierung blieb unbeantwortet.

Das Gutachten basiert daher auf dem äußeren Eindruck des Objekts im Rahmen einer Außenbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauunterlagen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Bewertung der baulichen Substanz, Ausstattung und Modernisierung erfolgte somit auf Grundlage des äußeren Anscheins und der dokumentierten Bauunterlagen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung bestehen können, die im Einzelfall werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof (ca. 46000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Plauen (ca. 30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 2 (Bayreuth – Schleiz) B 15 (Marktredwitz – Hof)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 (Nürnberg – Berlin), A 93 (Regensburg – Hof), A 72 (Hof – Plauen)
	<u>Bahnhof:</u> Hof
	<u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 4 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45,5 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 14 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 12 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 33 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 24 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. -3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 266,25 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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

Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast wird nicht vorgenommen.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter

Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Band 108, Blatt 3799, folgende Eintragungen.
Wasserleitungsrecht, Kanalleitungsrecht, Gasleitungsrecht jeweils für Flst. 830/85

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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.
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. Beitragsituation

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus, das gemäß den vorliegenden Bauunterlagen im Jahr 1979 errichtet wurde. Eine aktualisierte Flächenberechnung aus dem Jahr 1985 lässt darauf schließen, dass in diesem Zusammenhang ein Dachgeschossausbau erfolgt sein dürfte.

Das Gebäude vermittelt aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt baulich unveränderten Zustand seit Errichtung. Hinweise hierauf ergeben sich insbesondere aus dem stark vermoosten Dach sowie der teilweisen Algenbildung an der Fassade. Im Vergleich zu den benachbarten Reihenhäusern, die sich teils in gepflegterem Zustand präsentieren, wirkt das Bewertungsobjekt deutlich instandsetzungsbedürftig.

Mangels Innenbesichtigung und auf Basis der Außenansicht ist davon auszugehen, dass sich das Objekt insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand befindet. Eine umfassende Modernisierung erscheint erforderlich, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle und der haustechnischen Ausstattung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude konnte hierbei nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da ein Termin für eine Ortsbesichtigung nicht möglich war.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; viergeschossig; unterkellert; Mittelhaus
Baujahr:	1979 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 130 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (Baupläne) wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen

unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen
tlw. Verkleidung mit Schieferplatten
(Eingangsseite – Gartenseite konnte nicht besichtigt werden)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk
vermutlich Mauerwerk
lt. Planunterlagen Stärke 24 cm + 2 cm Isolierung zwischen den Gebäuden

Umfassungswände: vermutlich Mauerwerk
24 cm + 2 cm Isolierung zwischen den Gebäuden

Innenwände: tragende Innenwände vermutlich Mauerwerk;
nichttragende Innenwände vermutlich Mauerwerk/Ständerwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: keine Beschreibung möglich

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

Dachsteine stark vermoost

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: keine Angaben möglich

Heizung: vermutlich Gasheizung
ansonsten keine weiteren Angaben möglich

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage lt. Planunterlagen Fertiggarage auf einem eigenen Flst. 530/80 (am Münsterweg gelegen)
Baujahr:	1978

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95030 Hof, Röntgenstraße 20a zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt			
Hof	108	3799			
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche
Hof		530/77	66 m ²	1/4	16,50 m ²
Hof		530/83	205 m ²		205 m ²
Hof		530/87	3 m ²	1/4	0,75 m ²
Hof		830/84	25 m ²		25 m ²
Hof		530/80	19 m ²		19 m ²

Fläche insgesamt:

266,25 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus und Zuwege	Einfamilienhaus	247,25 m ²
Garage	Garage	19 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		266,25 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „

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

Für den Bewertungsbereich (Röntgenstraße) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Bodenwertermittlung wird deshalb auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Hof zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich. Eine Anpassung deshalb nicht vorgenommen. 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 **125,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 266,25 m ² Bewertungsteilbereich = 247,25 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	09.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	266,25	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 125,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 125,00 €/m ²	
Fläche	× 247,25 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.906,25 € rd. 30.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **30.900,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	684,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	261,68 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	178.989,12 €
Baupreisindex (BPI) 09.10.2025 (2010 = 100)	×	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	337.573,48 €
Regionalfaktor	×	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	337.573,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		57,50 %
• Faktor	×	0,425
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.468,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		143.468,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.173,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	150.642,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	181.542,17 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „	=	181.542,17 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	21.520,31 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „	=	160.021,86 €
	rd.	160.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards gemäß Annahmen und Bauplänen:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,0 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	54,0	345,60
3	735,00	46,0	338,10
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 683,70 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	683,70 €/m ² BGF
	rd.	684,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. 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.

Tabellenart: Baupreisindizes für Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gruppe: Wohngebäude (Deutschland insgesamt)

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

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

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

Die angegebenen Werte für Basisjahre zwischen 1938 und 2010 ergeben sich durch Umrechnung der 1913er Indizes.

Baukostenregionalfaktor

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (143.468,73 €)	7.173,44 €
Summe	7.173,44 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1979 errichtete Gebäude wurde vermutlich nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1979 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

Alterswertminderung

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

„Das Modell der „linearen Alterswertminderung“ ist seit Einführung der ImmoWertV § 23 die „Regel-Alterswertminderung“.

Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Zugriff am 3.3.2023

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

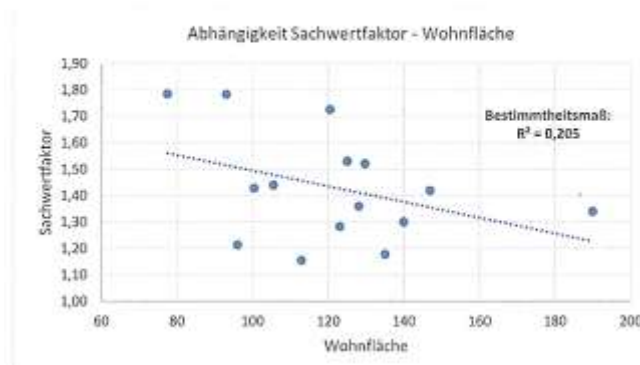
Der Gutachterausschuss der Stadt Hof hat Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, für Reihenhäuser und für Doppelhaushälften veröffentlicht.

Für Reihemittelhäuser wurde ein Median von 1,42 ermittelt. Die in 14 Kauffällen ermittelte Spanne lag zwischen 1,14 bis 1,79. Durch die geringe Anzahl von Kauffällen ist der Wert nur bedingt aussagekräftig.

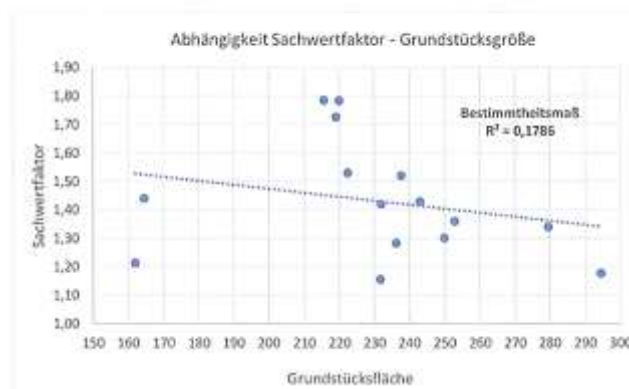
Die mittlere Restnutzungsdauer liegt bei rd. 39 Jahren, der Kaufpreis bei rd. 162.067 € die mittlere Wohnfläche bei 122 m² und die mittlere Grundstücksfläche bei 230 m².

Ein Zusammenhang von Sachwertfaktor zur Wohnfläche und zur Grundstücksfläche wurde wie folgt festgestellt:

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Das Bewertungsobjekt hat eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren, die Wohnfläche liegt bei rd. 130 m² und die Grundstücksgröße bei 247 m².

Aufgrund der Unschärfe der Sachwertfaktoren und der geringen Kauffälle wurden zur Orientierung weitere Datenquellen für eine Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen.

Marktdaten der Firma Sprengnetter.

Die Marktdaten werden aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, aus Bank- und Finanzierungsfällen sowie aus Marktbeobachtungen und Maklerdaten. Die Werte basieren auf tatsächlich realisierten Kaufpreisen und werden regelmäßig aktualisiert.

Aufgrund der breiten Datenbasis und regionalen Differenzierung sind die Sachwertfaktoren als marktgerecht und verlässlich anzusehen.

Für das Bewertungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 182.000 € und einem Bodenwert von 125,00 € wird bei Sprengnetter ein Sachwertfaktor von 1,01 angegeben.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 424.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 47 Kaufpreisen. Marktdaten Stichtag 30.07.25.

Sachwertfaktoren aus dem BewG

Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG (Bundesfinanzministerium):

Der dort pauschal angegebene Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser in dieser Marktregion beträgt 1,24. Dieser Wert wird lediglich **nachrichtlich verwendet**, da er nicht aus aktuellem Marktgeschehen abgeleitet, sondern auf finanzstatistischen Annahmen basiert und damit nicht unmittelbar marktkonform ist. Sie beruhen nicht auf einer **regional differenzierten Marktanalyse wie es die ImmoWertV2021 § 35 Abs. 3 (objekt-spezifisch angepasst)**, sondern auf einem bundeseinheitlichen Modell.

Sachwertfaktoren aus Erfahrungswerten und eigenen Aufzeichnungen:

Grundlage: Marktbeobachtungen aus der Gutachterpraxis in Hof und in der Umgebung. Gebäude sanierungsbedürftig, in einem Baujahr entsprechenden Zustand:

Erfahrungswerte – 6 Vergleichsobjekte (Hof, Reihemittelhaus, Bj. ~1980, altersgemäß.)

Typ/Lage	Baujahr	Zustand	Wohnfl. (m ²)	Vorl. Sachwert (€)	Verkaufspreis (€)	Faktor (VP/SW)	Bemerkung
RMH, Hof-Krötenbruck	1981	sanierungsbed.	125	178.000	169.100	0,95	zügiger Privatverkauf, kein Carport
RMH, Hof-Moschendorf	1980	sanierungsbed.	135	185.000	181.300	0,98	Heizung alt, 2-fach-Fenster
RMH, Hof-Unterkotzau	1979	sanierungsbed.	128	180.000	181.800	1,01	ruhige Stichstraße
RMH, Hof-Wölbattendorf	1982	sanierungsbed.	132	176.000	179.520	1,02	Bad älter, teilmodernisiert
RMH, Hof-Neuhof	1983	sanierungsbed.	140	190.000	197.600	1,04	Garage, etwas gepflegter
RMH, Hof-Innenstadtrand	1980	sanierungsbed.	130	182.000	180.180	0,99	Stellplatz, mittlere Lage
Mittelwert Faktor						0,998	arithm. Mittel (6 Fälle)

Quellen zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors

Quelle	Sachwertfaktor	Verwendung
1. Gutachterausschuss Hof	1,42	berücksichtigt – geringe Fallzahl
2. Sprengnetter Marktwertportal	1,01	berücksichtigt – regional
3. Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG	1,24	nicht berücksichtigt
4. Erfahrungswerte (Vergleich)	1,00	maßgeblich berücksichtigt

Gewichtung der Quellen

Quelle	Sachwertfaktor	Verwendung
Gutachterausschuss Stadt Hof (Median, RND 39 J.)	1,42	Gewichtung 5 % (Makroniveau; moderat erhöht)
Sprengnetter Marktwertportal (2025)	1,01	Gewichtung 15 % (aktuelle Marktbeobachtung)
Erfahrungswerte (6 Fälle, MW)	1,00	Gewichtung 80 % (lage- & zustandsähnlich)
Anlage 25 zu §191 Abs. 2 BewG (05/2025)	1,24	nur nachrichtlich, 0 %

Gewichtetes Ergebnis

$$0,998 \times 80 \% = 0,8$$

$$1,01 \times 15 \% = 0,1515$$

$$1,42 \times 5 \% = 0,071$$

$$\text{Summe} = 1,0209 \rightarrow \text{gerundet: } 1,00$$

Sachverständige Begründung

Für das Reihenmittelhaus in Hof (Bj. ~1980, ~130 m²) liegt das beobachtete Verhältnis Kaufpreis/Sachwert in sechs lokalen Vergleichsfällen zwischen 0,95 und 1,04 (Ø 0,998) – damit entspricht **1,00** exakt dem Segmentmittel. Der aktuelle Sprengnetter-Wert von **1,01** bestätigt dieses Marktbild; der GA-Median **1,42** beruht auf sehr kleiner, nicht zustandsspezifischer Stichprobe und wird in 5%-Schritten nur nachrangig einbezogen, das BewG (**1,24**) ausschließlich nachrichtlich

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-21.520,31 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -15,00 % von 143.468,73 	
Summe	-21.520,31 €

Sicherheitsabschlag infolge fehlender Innenbesichtigung

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Terminvorschlag zur Innenbesichtigung des Objekts unterbreitet. Dieser blieb jedoch ohne Rückmeldung seitens des Eigentümers. Eine Innenbesichtigung konnte daher nicht durchgeführt werden. Die Bewertung stützt sich folglich auf den äußeren Eindruck im Zuge einer Außenbesichtigung sowie auf die in den Bauunterlagen dokumentierten Informationen.

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung alle objektkonkreten, wertbeeinflussenden Merkmale zu berücksichtigen, soweit sie feststellbar sind. Kann ein vollständiger Erkenntnisstand – wie hier – nicht erreicht werden, sind die damit verbundenen Unsicherheiten sachverständig zu würdigen und risikomindernd zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 %** auf den abgeleiteten Vergleichswert. Dieser Abschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass zentrale wertbildende Merkmale wie der Zustand der Innenräume, die haustechnische Ausstattung, das Ausstattungsniveau sowie potenzielle verdeckte Mängel nicht verifiziert werden konnten.

Die Höhe des Abschlags bewegt sich im Rahmen gutachterlicher Erfahrungswerte für vergleichbare Konstellationen mit eingeschränkter Erkenntnisgrundlage. Eine stärkere Reduktion ist nicht angezeigt, da aus dem äußeren Erscheinungsbild zwar ein Sanierungsbedarf erkennbar ist, jedoch keine Hinweise auf gravierende strukturelle Mängel bestehen.

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		DG	27,35		-	650,00	7.800,00
		1. OG	50,83		-		
		EG	51,76		-		
Summe			129,94	-		650,00	7.800,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.335,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.465,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 30.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 618,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.847,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,499
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 118.746,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „	= 149.646,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 149.646,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.447,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus und Zuwege „	= 127.199,66 €
	rd. 127.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“

Erläuterungen siehe Seite 13 und 14

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Garage“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		125,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	125,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	19,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	2.375,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	2.375,00 €
		rd. 2.380,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **2.380,00 €**.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	15,35 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	3.760,75 €
Baupreisindex (BPI) 09.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	7.092,77 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	7.092,77 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre
• prozentual		78,33 %
• Faktor	x	0,2167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.537,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

1.537,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	76,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.613,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.380,00 €
vorläufiger Sachwert	=	3.993,85 €
Sachwertfaktor	×	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“	=	4.393,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	230,55 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“	=	4.162,69 €
	rd.	4.160,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnhaus und Zuwege		127.000,00 €	160.000,00 €
Garage			4.160,00 €
Summe	-----	127.000,00 €	164.160,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **164.160,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **131.280,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95030 Hof, Röntgenstraße 20a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hof	3799	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hof		530/77, 530/83, 530/87, 830/84, 530/80

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit rd.

164.000 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Feilitzsch den, den 29. November 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 3: Lageplan:

Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt Röntgenstraße 20 a und Flst 530/80, /84, /77, /87

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



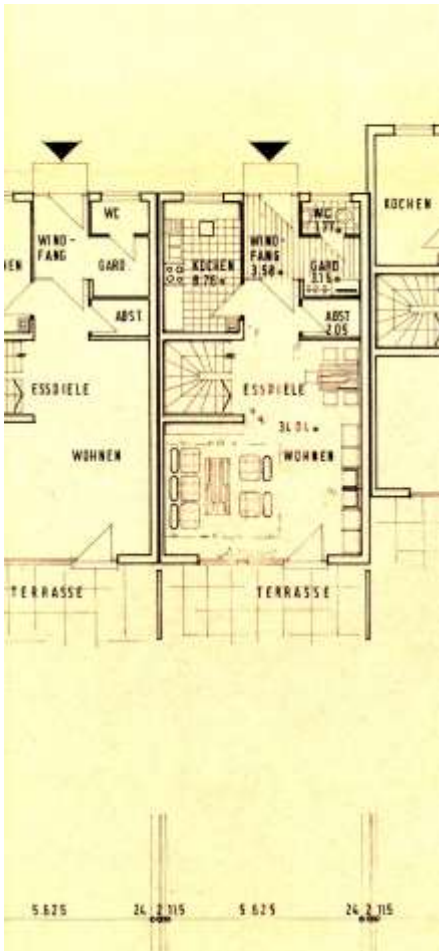
Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts (20a - Gebäude mit weißem Putz - Nachbarhaus mit gelbem Putz)



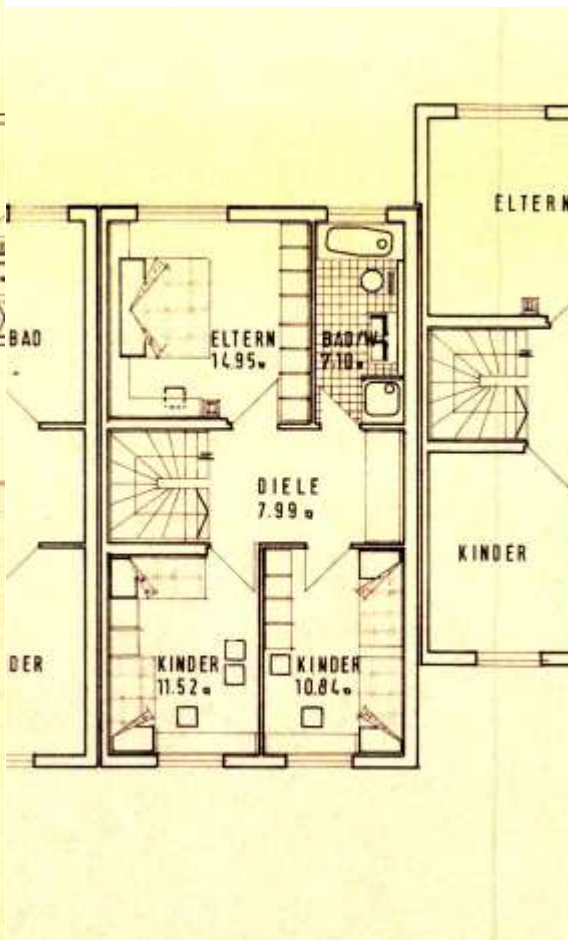
Bild 2: Straßenseite

Anlage 6: Grundrisse

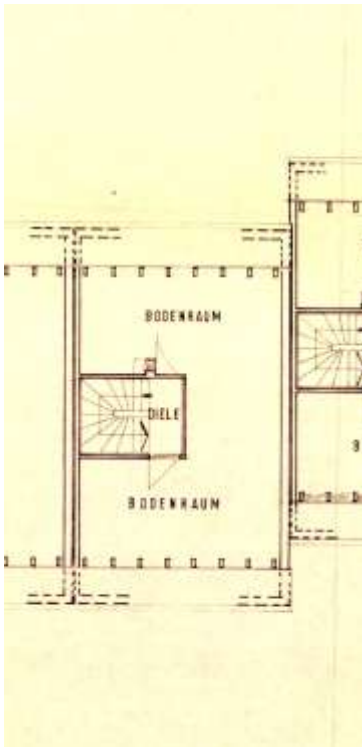
Seite 1 von 5



Erdgeschoss



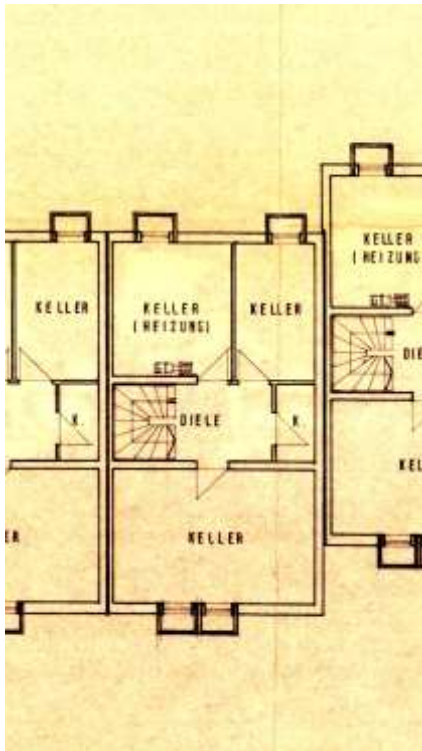
Obergeschoss



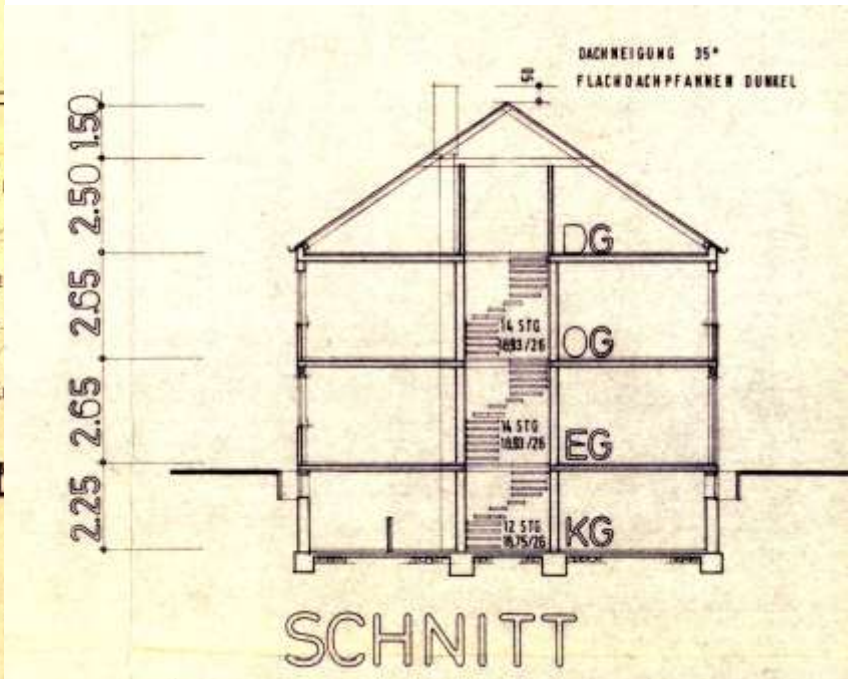
Dachgeschoss im nicht ausgebautem Zustand

Anlage 6: Grundrisse

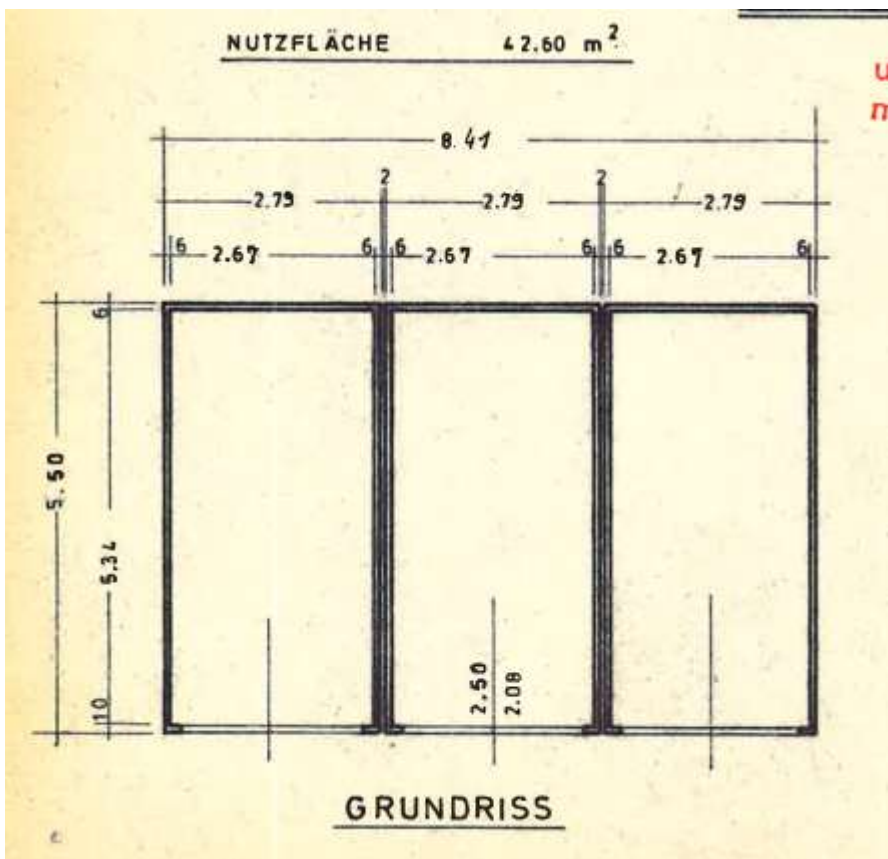
Seite 4 von 5



Keller



Schnitt



Garage

