

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K 16/ 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 i.F. und des Landkreises Hof

Datum: 22.04.2026
Az.: 20260052

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20260052

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 95032 Hof, Schulstraße 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.03.2026 ermittelt mit rd.

10.400 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 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	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
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.....	7
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	Mehrfamilienhaus und Anbau	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.3	Fertigaragen.....	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.4	Nebengebäude.....	10
3.5	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Ertragswertermittlung	12
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Ertragswertberechnung nach unterstellter Sanierung	13
4.4.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	13
4.5	Liquidationsverfahren.....	19
4.6	Verkehrswert	21

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus, einem Wohnhausanbau und drei Fertiggaragen
Objektadresse:	Schulstraße 8 95032 Hof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hof, Blatt 4912
Katasterangaben:	Gemarkung Hof, Flurstück 482/9, Fläche 326 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 16/ 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 24.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxx
Bewohner:	das Gebäude ist nicht bewohnbar
Kaminkehrer:	Zuständig für den Bezirk Andreas Brühschwein Kirchgasse 5 95180 Berg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	24.03.2026 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag:	24.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	21.04.2026 Die Ortsbesichtigung erfolgte am 21.04.2026, mithin nach dem Wertermittlungstichtag 24.03.2026. Nach den Ergebnissen der Besichtigung und den vorliegenden Informationen sind zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Tag der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Veränderungen am Bewertungsobjekt eingetreten.
Umfang der Besichtigung	Begehung des Baukörpers (Außen und Innen)

	Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx und 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 • Aufstellung der Sanierungskosten

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand und im derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht nachhaltig nutzbar. Für eine Bewertung derartiger Grundstücke gibt es verschiedene Modelle:

Verfahrensweise bei Grundstücken mit erheblichem Instandhaltungsstau nach „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6. Auflage 2010 Kleiber Lösungsmöglichkeiten:

- Liquidationsverfahren
- Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des **Ist-Zustandes** d.h.
 - Verminderte Nettokaltmieten
 - Erhöhte Bewirtschaftungskosten
 - Verminderte Restnutzungsdauer
 - Erhöhter Liegenschaftszins
- Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des **Soll-Zustandes** d.h.
 - Ortsübliche Nettokaltmiete
 - Übliche Bewirtschaftungskosten
 - Übliche Restnutzungsdauer
 - Üblicher Liegenschaftszins
 - Abzüglich
 - Instandhaltungskosten und ggf. Mietausfall
- Verkehrswertermittlung auf der Grundlage eines **fiktiv instand gehaltenen** und einer zudem modernisierten (bzw. umgenutzten) baulichen Anlage mit entsprechend:
 - Erhöhter ortsüblicher Nettokaltmiete
 - Verminderten Bewirtschaftungskosten
 - Verlängerter Restnutzungsdauer
 - Vermindertem Liegenschaftszins
 - Abzüglich
 - Instandsetzungs- Modernisierungs- und Umnutzungskosten ggf. Mietausfall

„Das Verfahren ist nach den Grundsätzen zu wählen, wie ein vernünftig handelnder Eigentümer die Situation beurteilen würde. „

Die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung wird im Gutachten durch den fiktiven Ertragswert nach vollständiger Sanierung (Soll-Zustand) plausibilisiert.. Das Ergebnis dieser Berechnung ist negativ sein,

und das Liquidationsverfahren nach § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 u. 2 ImmoWertV bestätigt.

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt des Kaufes wirtschaftlich nicht nutzbar. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer würde das Gebäude abreißen.

Nach dem Prinzip „highest and best use“ wird das Objekt auf der Grundlage nach dem Liquidationsverfahren bewertet.

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 (Marktreuditz – 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. 46 Jahre (Zensus 2022, kreisfreie Stadt Hof) Altersverteilung (31.12.2022): unter 18 Jahre: ca. 14,7 % 18 bis unter 30 Jahre: ca. 15,5 % 30 bis unter 45 Jahre: ca. 21,1 % 45 bis 65 Jahre: ca. 21,5 % 65 Jahre oder älter: ca. 27,1 % Bevölkerungsentwicklung 2018-2023: ca. +1.033 Einwohner (+2,3 %) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023, 09 464 Hof)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Krötenbruck (PLZ 95032), dem südwestlichen und flächenmäßig größten Stadtteil von Hof (Saale). Entfernung zur Hofer Innenstadt / Fußgängerzone: ca. 2,5-3 km. Grundversorgung (Lebensmittel, Apotheke): im Stadtteil bzw. in fußläufiger bis nahräumiger Entfernung vorhanden. Schulen: Grundschule Hof-Krötenbruck (Schulstraße 5) in unmittelbarer Nähe; weiterführende Schulen in der Gesamtstadt
---------------------	---

	erreichbar. Ärzte / Klinikum: Sana Klinikum Hof (Krankenhaus der Versorgungsstufe II, >450 Betten) im Stadtteil; Arztpraxen vorhanden. ÖPNV: Stadtbuslinien 2, 3 und 10 (HofBus GmbH) erschließen den Stadtteil; seit 01/2024 im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Wohnlage: mittlere Wohnlage. Nähe zum 1 Kilometer entfernten Naherholungsgebiet Untreusee,
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte bis halb-offene Bebauungsstruktur; ein- bis mehrgeschossige Wohnbebauung; Grundschule in der Schulstraße; Sana Klinikum als prägender Großnutzer im Stadtteil
Beeinträchtigungen:	Beeinträchtigungen: überdurchschnittliche Lärmbelästigung und Frequentierung durch die unmittelbar gegenüberliegende Grundschule (Schulstraße 5) zu Unterrichtszeiten.
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 326,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Verkehr, vor allem zu den Schulzeiten
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend 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:	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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hof, Blatt 4912, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

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 im Ausgangspunkt auf Grundlage des realisierten Bestands durchgeführt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein genehmigter Plan aus dem Jahr 1994 vorhanden, was für einen öffentlich-rechtlich genehmigten Altbestand spricht. Eine eigenständige Prüfung des Vorliegens sämtlicher Genehmigungen sowie der vollständigen Übereinstimmung des ausgeführten Bestands mit den genehmigten Bauvorlagen und dem geltenden Bauordnungsrecht wurde jedoch nicht vorgenommen; offensichtlich erkennbare Widersprüche haben sich nicht ergeben. Für den Bestandszustand wird daher die materielle Legalität im Grundsatz unterstellt.

Das Gebäude ist jedoch derzeit nicht nutzbar. Die Bewertung erfolgt deshalb im Rahmen eines fiktiven Ertragswertansatzes unter Annahme eines künftig wiederhergestellten, wirtschaftlich nutzbaren Zustands. Damit ist kein gesichertes Baurecht und kein genehmigungsreifes Sanierungskonzept verbunden; das Gutachten ersetzt weder Planung noch Genehmigungs- oder Vorbescheidsverfahren.

Für eine künftige Sanierung bestehen insbesondere hinsichtlich der grenzständigen Wand mit vorhandenen Fenstern rechtliche Unsicherheiten. Bauordnungsrechtlich hängen die brandschutzrechtlichen Anforderungen unter anderem von der späteren nutzungsabhängigen Gebäudeklasse ab; privatrechtlich bleibt das Fensterrecht nach Art. 43 AGBGB zu beachten. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Auch bei genehmigtem Altbestand kann daher im Zuge einer Kernsanierung eine erneute brandschutzrechtliche und nachbarrechtliche Klärung erforderlich werden.

Etwaige Mehraufwendungen und Risiken aus brandschutzrechtlicher Ertüchtigung, aus der späteren Gebäudeklasseneinstufung sowie aus möglichen nachbarrechtlichen Beschränkungen werden deshalb im Rahmen des fiktiven Ertragswertansatzes als objektspezifische Risiko- bzw. Sanierungsfaktoren berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Für das Grundstück bestehen Forderungen der Stadt Hof gegenüber dem Eigentümer.

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 Bewertungsgrundstück ist mit einem ursprünglich im Jahr 1907 errichteten Wohngebäude, einem Wohnhausanbau sowie drei Fertiggaragen bebaut. In den Folgejahren wurden verschiedene An- und Umbaumaßnahmen vorgenommen; das Dachgeschoss wurde im Jahr 1963 durch den Einbau einer großen Gaube erweitert. Nach dem letzten bekannten baulichen Zustand befanden sich im Hauptgebäude drei Wohnungen, jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Das Anwesen wurde vom jetzigen Eigentümer im Jahr 2019 erworben. Im Anschluss wurden Sanierungsmaßnahmen begonnen, die sich im Wesentlichen auf eine weitgehende Entkernung des Gebäudes beschränkt haben. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem innere Wände entfernt; zudem besteht zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss keine tragfähige Deckenkonstruktion mehr. Auch die Konstruktion im Dachgeschoss ist in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr standsicher. Das Gebäude ist deshalb aktuell nicht nutzbar und wirtschaftlich nicht vermietbar.

Für das vorliegende Verkehrswertgutachten wird das Objekt daher nicht nach seinem gegenwärtigen tatsächlichen Nutzungszustand, sondern auf Grundlage einer fiktiven Sanierung bewertet. Bewertungsmaßstab ist ein künftig wiederhergestellter, wirtschaftlich nutzbarer Zustand, der eine marktübliche Wohnnutzung grundsätzlich wieder ermöglichen würde. Damit ist jedoch weder ein konkret geplantes noch ein abschließend genehmigungsrechtlich gesichertes Sanierungskonzept verbunden.

Im Rahmen dieser fiktiven Betrachtung ist die Wohnlage im Hofer Stadtteil Krötenbruck grundsätzlich als wohnwirtschaftlich eingeführte und nachgefragte Lage einzuordnen. Krötenbruck wird von der Stadt als südlicher Stadtteil geführt; zugleich ist der Ortsteil durch eine grün geprägte Wohnumgebung und eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gekennzeichnet. Für den Wohnungsmarkt in Hof liegt ein qualifizierter Mietpiegel vor, der als Orientierung für den frei finanzierten Wohnungsmarkt dient. Dies spricht dafür, dass in Hof grundsätzlich ein transparenter und funktionsfähiger Mietwohnungsmarkt besteht. Vor diesem Hintergrund ist für ein saniertes und wieder nutzbares Wohnobjekt in Krötenbruck von einer grundsätzlich marktgängigen Vermietbarkeit auszugehen. Die konkrete Vermietbarkeit, die Höhe nachhaltig erzielbarer Erträge sowie die Marktakzeptanz bleiben jedoch von der tatsächlichen Ausführungsqualität der Sanierung, dem künftigen Zuschnitt der Wohnungen, dem Ausstattungsstandard sowie den noch zu klärenden baurechtlichen und nachbarrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Mehrfamilienhaus und Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Das Hauptgebäude ist als dreigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk errichtet. Die innere Gebäudestruktur ist infolge der begonnenen Entkernung in erheblichem Umfang beeinträchtigt. Es fehlen sowohl tragende als auch nichttragende Innenwände. Darüber hinaus ist die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss nicht mehr vorhanden. Die Holzbalkendecke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss ist weitgehend ihres tragenden Systems beraubt, da zugehörige Wände und Stützen fehlen. Das Gebäude ist in seinem derzeitigen Zustand nicht standsicher.

Die Gründung erfolgte über Streifenfundamente. Das Gebäude wird von einem Satteldach abgeschlossen. Das Dach ist undicht; die Dachkonstruktion ist nach dem vorgefundenen Zustand als erneuerungsbedürftig anzusehen. Die gesamte haustechnische Ausstattung, insbesondere die Heizungs- und Elektroinstallation, wurde entfernt und ist nicht mehr funktionsfähig. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um ältere Kunststofffenster.

Die Fassaden weisen einen uneinheitlichen Zustand auf. Die Fassade zur Schulstraße ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die dem Hotel Munzert zugewandte Fassade zeigt dagegen offen liegende Lattungen; nach dem äußeren Erscheinungsbild ist davon auszugehen, dass dort frühere Fassadenplatten bereits entfernt wurden. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Unterhaltungszustand und ist ohne umfassende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht nutzbar.

Baujahr:

um 1900

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß § 80 GEG ist für das Bewertungsobjekt im derzeitigen Zustand nicht vorliegend und aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit des Gebäudes nicht erforderlich. Die energetische Bewertung bleibt einer späteren Sanierungsplanung

3.3 Fertiggaragen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: drei Fertiggaragen in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand

3.4 Nebengebäude

Schuppen (ohne Wert)

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 95032 Hof, Schulstraße 8 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Hof	4912		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hof		482/9	326 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 (Schulstraße) 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.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **110,00 €/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) = 750 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag = 24.03.2026
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstücksfläche (f) = 326 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 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)	=	110,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	24.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,900	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 99,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	326	× 1,256	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,800	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 99,48 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,48 €/m ²	
Fläche	×	326 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	32.430,48 € <u>rd. 32.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 insgesamt **32.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Bodenpreisindex des Gutachterausschusses der Stadt Hof (Immobilienmarktbericht 2022, Stichtag 01.01.2022) liegen für den Zeitraum 2023–2026 keine veröffentlichten Indexwerte vor; der Anpassungsfaktor wird mit 1,000 angesetzt.

E2

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar gegenüber der Grundschule Hof-Krötenbruck (Schulstraße 5). Das Gebäude grenzt ohne Vorgartenabstand direkt an die Straße und ist der erhöhten Frequentierung des Umfelds zu Schulzeiten ausgesetzt. Diese Lagenachteile (Lärm, Frequenz, fehlender Grünbereich vor dem Objekt) rechtfertigen die Einstufung in einfache statt mittlere Wohnlage entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück.

Der Abschlag von 10 % (Faktor 0,900) entspricht der üblichen Bandbreite für derartige Lageabweichungen gemäß eigener Marktdatenauswertung sowie Erfahrungswerten aus vergleichbaren Bewertungsfällen im Stadtgebiet Hof.

E3 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Für den Bewertungsraum (Gutachterausschuss: Landkreis Hof) liegen keine veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksgröße vor.

Die Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt hilfsweise (Plausibilisierung) nach BewG Anlage 36, Sprengnetter und Kleiber.

Rechenansatz: $BRW_{\text{korr}} = BRW \times (UK_{\text{Bewertungsgrundstück}} / UK_{\text{Richtwertgrundstück}}) \times (1 + \text{Zu-/Abschlag}/100)$. Lineare Interpolation der Stützstellen.

Eingaben: Fläche RW-Grundstück = 750 m², Fläche Bewertungsgrundstück = 326 m².

Gegenüberstellung der Umrechnungsfaktoren:

BewG (Anlage 36):	1,2436
Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt):	1,2862
Kleiber (EFH):	1,2367

Ansatz im Gutachten: Mittelwert → Umrechnungsfaktor 1,2555. rund 1,256

Begründung: Arithmetischer Mittelwert aus den verfügbaren Methoden (BewG, Sprengnetter, Kleiber) zur Glättung methodenbedingter Bandbreiten; plausibilisiert anhand eigener Erfahrungswerte im Bewertungsraum.

E4

Das Grundstück weist eine sehr schmale Grundstücksform auf. Die mehrseitige Grenzbebauung schränkt die Bebaubarkeit und den Gebrauchswert des Grundstücks erheblich ein. Der Abschlag von 20 % (Faktor 0,800) entspricht der marktüblichen Einschätzung für derartige Grundstücksnachteile.

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

Die Ertragswertberechnung erfolgt auf Basis des unterstellten Soll-Zustands (fiktiv kernsaniert) gemäß der in Abschnitt 1.4 dargelegten Methodik. Die Sanierungskosten werden nicht in den Bewirtschaftungskosten oder im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt, sondern als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) separat in Abzug gebracht. Dieses Vorgehen entspricht dem in der Rechtsprechung anerkannten Soll-Zustands-Modell (vgl. OLG Schleswig, 06.07.2007 – 14 U 61/06; OLG Rostock, 27.06.2008 – 5 U 50/08).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus8		Wohnung OG/DG	175,00		8,00	1.400,00	16.800,00
		Wohnung EG	82,00		8,00	656,00	7.872,00
		Anbau EG / OG	40,00		12,00	480,00	5.760,00
Fertigaragen		Garage	3,00		50,00	150,00	1.800,00
Summe			300,00	-		2.686,00	32.232,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	32.232,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.533,64 €
jährlicher Reinertrag	= 25.698,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,30 % von 32.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.069,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 24.629,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,384
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 625.186,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 657.586,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 657.586,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 755.000,00 €
Ertragswert	= -97.413,40 €
	rd. -97.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Rohertrag

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Bewirtschaftungskosten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 367,00 €	1.101,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 48,00 €	144,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	300,00 m ² × 14,40 €/m ²	4.320,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 108,00 €	324,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		641,76 €
Summe			6.530,76 €

Liegenschaftszinssatz

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden durch den sachverständig abgeleiteten und objekt- sowie lagespezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,30 % ausreichend erfasst. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht 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.

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

mit 60 Jahren beschrieben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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 nach unterstellter Sanierung für das Gebäude: Mehrfamilienhaus Schulstraße

Das 1907 errichtete Gebäude wurde modernisiert und muss kernsaniert werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0		B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0		B08
Summe		0,0	18,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach muss komplett saniert werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR). Das Modell sieht für die Dacherneuerung und für die Wärmedämmung des Daches 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 4 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B02

Die Fenster müssen erneuert werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau isolierverglaster Fenster 2,0 Punkte vor.. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B03

Das Leitungssystem muss erneuert werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Verbesserung der Leitungssysteme 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B04

Es muss eine Heizung eingebaut werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau einer Heizung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B05

Die Außenwände müssen saniert und gedämmt werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte..(Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Wärmedämmung 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür

notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B06

Sanitäranlagen müssen eingebaut werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte..(Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung von Sanitäranlagen 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B07

Böden, Wände und Decken müssen erneuert werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung des Innenausbaus 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B08

Die Grundrisse müssen aufgeplant werden. Nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (i. V. m. ImmoWertA 2023, Anhang ...) erhalten Maßnahmen, die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben, ggf. nur Teilpunkte oder keine Punkte.. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1907 = 119 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 119 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-755.000,00 €
• Sanierungskosten	-755.000,00 €	
Summe		-755.000,00 €

Herleitung und Plausibilisierung der Sanierungskosten

Bestandsaufnahme und Schadensanalyse

Die Lichtbilder (Aufnahmedatum: Ortstermin) dokumentieren den vorgefundenen Zustand. Es stehen ausschließlich die Außenmauern aus historischem Ziegelmauerwerk. Sämtliche Innenwände, Decken und Zwischendecken sind eingestürzt oder entfernt. Das Tragwerk ist vollständig aufgezehrt; die verbleibende

Balkenlage ist nicht mehr tragfähig. Das Mauerwerk weist großflächige Ausbrüche, Fehlstellen im Fugenbild und erhebliche Substanzverluste im Bereich der Öffnungen auf. Das Objekt ist nach Augenschein einsturzgefährdet.

Im Einzelnen wurden festgestellt:

- Außenwände: Ziegelmauerwerk mit erheblichen Substanzverlusten, Ausbrüchen, fehlenden Sturzbalken
- Innenwände: vollständig fehlend
- Decken/Balkenlage: vollständig fehlend bzw. nicht mehr tragfähig, vollständige Neuerstellung erforderlich
- Dach: Dachstuhl und Dachdeckung nicht mehr tragfähig
- Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro): vollständig zu erneuern
- Innenausbau: vollständig fehlend (kein Bestand verwertbar)
- Außenanlagen: Schuppen abbruchreif, Außenbereich vollständig herzurichten
- Fertiggaragen (3 Stück): sanierungsbedürftig

Rechtliche und planerische Risiken

Über den baulichen Befund hinaus bestehen folgende zusätzliche Risiken, die bei der Kostenbemessung berücksichtigt werden:

Für das Gebäude liegt ein genehmigter Plan aus dem Jahr 1994 vor. Die materielle Legalität des Bestands wird im Grundsatz unterstellt; eine vollständige Übereinstimmung des ausgeführten Bestands mit den genehmigten Bauvorlagen wurde nicht geprüft.

Im Zuge einer Kernsanierung (Neueinstufung als Neubau im Bestand) sind folgende Mehraufwendungen und Risiken realistisch:

- Brandschutzrechtliche Ertüchtigung: Die brandschutzrechtlichen Anforderungen hängen von der künftigen Gebäudeklasse ab. Bei einer Kernsanierung ist eine erneute Einstufung und ggf. vollständige brandschutztechnische Ertüchtigung erforderlich (z. B. Treppenraumabtrennung, Feuerwiderstandsklassen der Decken und Wände, Rettungswege).
- Grenzständige Wand mit Fenstern: Die vorhandene grenzständige Wand weist Fensteröffnungen auf. Bauordnungsrechtlich sind diese bei einer Kernsanierung zu schließen oder entsprechend der Abstandsflächenregelungen zu ertüchtigen. Privatrechtlich ist das nachbarrechtliche Fensterrecht nach Art. 43 ABGB (Bayern) zu beachten. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt; ein etwaiger Rechtsstreit kann den Bauablauf erheblich verzögern und verteuern.
- Genehmigungsrisiko: Da das Objekt im Wesentlichen einem Neubau im Bestand entspricht, sind Vorbescheids- und Genehmigungsverfahren mit ungewissem Ausgang zu kalkulieren. Abweichungen vom genehmigten Plan von 1994 können zu Auflagen führen.
- Statische Sicherung vor Baubeginn: Die einsturzgefährdeten Außenwände sind vor und während der Baumaßnahme abzusteiern und zu sichern. Diese Kosten sind in Standardkostenansätzen nicht enthalten.

Diese Risiken begründen einen Zuschlag gegenüber einem normalen Sanierungsobjekt ohne derartige Unsicherheiten. Sie sind im nachfolgenden Kostenansatz als objektspezifische Risikokomponente eingeflossen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Kostenstaffel (marktorientiert)

Sanierungstiefe	Ansatz €/m ² Wfl.
Komplettsanierung normaler Altbau, Substanz weitgehend intakt	1.200 – 1.800 €/m ²

Mit statischen Sicherungen / erheblichem Substanzverlust	1.800 – 2.200 €/m ²
Substanz weitgehend aufgezehrt, nur Außenwände stehend, mit Sicherungsaufwand und Rechts-/Planungsrisiken	2.200 – 3.000 €/m ²

Quelle: Erfahrungswerte aus der regionalen Gutachterpraxis (Landkreis Hof/Oberfranken); BKI Baukosten 2024 (Orientierungswerte AltbauSanierung). Das regionale Kostenniveau im Landkreis Hof liegt erfahrungsgemäß unter dem bayerischen Durchschnitt (München/Nürnberg).

Kostenansatz im vorliegenden Fall

Das Objekt ist der obersten Kostenstufe zuzuordnen. Die Einordnung beruht auf folgenden Kriterien:

- Fehlendes Tragwerk: Alle horizontalen Tragelemente müssen vollständig neu erstellt werden (entspricht Neubau im Bestand).
- Einsturzgefahr: Statische Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn zwingend erforderlich.
- Kein verwertbarer Bestand: Sämtliche Gewerke vollständig neu herzustellen.
- Brandschutz- und Nachbarrechtsrisiken: Mehraufwand durch grenzständige Wand und Gebäudeklasseneinstufung.
- BGF/Wfl.-Verhältnis 450/300 m² (1,50): Hoher Nebenflächenanteil erhöht Herstellungsaufwand je m² Wohnfläche.

Der Ansatz von 2.400 €/m² Wohnfläche bezieht sich ausschließlich auf das Hauptgebäude. Garagen und Außenanlagen werden separat angesetzt (s. u.). Unter Berücksichtigung des regionalen Kostenniveaus im Landkreis Hof ist der Ansatz als konservativ einzustufen.

Zur Behandlung der Fertiggaragen: Eine Sanierung der drei vorhandenen Fertiggaragen ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da der Neubeschaffungswert einer Fertiggarage (ca. 3.000–5.000 € je Stück) den Sanierungsaufwand in der Regel nicht übersteigt. Der Ansatz orientiert sich daher am Ersatzbeschaffungswert und umfasst Abriss der Bestandsgaragen sowie Aufstellung von Ersatzgaragen, pauschal für drei Einheiten. Hinzu kommen Kosten für den Abriss eines abbruchreifen Schuppens sowie das vollständige Herrichten des Außenbereichs.

Position	Betrag
Sanierung Hauptgebäude (2.400 €/m ² × 300 m ² Wfl.)	720.000 €
Garagen: Abriss + Ersatzbeschaffung 3 Fertiggaragen (pauschal)	15.000 €
Außenanlagen: Abriss Schuppen + Herrichten Außenbereich (pauschal)	20.000 €
Sanierungskosten gesamt	755.000 €

Rechtliche Einordnung

Die Sanierungskosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV berücksichtigt. Sie spiegeln den marktüblichen Werteinfluss wider, den der Grundstücksmarkt dem Sanierungsstau beimisst (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV). Etwaige Mehraufwendungen aus brandschutzrechtlicher Ertüchtigung, Gebäudeklasseneinstufung und nachbarrechtlichen Risiken (grenzständige Wand, Art. 43 AGBG) sind als objektspezifische Risikokomponenten eingeflossen.

Eine exakte bautechnische Kostenermittlung ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Es handelt sich um eine sachverständige Schätzung des marktüblichen Werteinflusses (OLG Schleswig, 06.07.2007 – 14 U

Plausibilisierung (Wirtschaftlichkeitsgrenze)

Eine Sanierung ist wirtschaftlich nur dann vertretbar, wenn gilt:

$$\text{Ertragswert nach Sanierung} > \text{Sanierungskosten gesamt}$$

Da der fiktive Ertragswert nach vollständiger Sanierung negativ ist, ist diese Bedingung nicht erfüllt. Der Gesamtsanierungsansatz von 755.000 € übersteigt den erzielbaren Ertragswert.

Die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung ist damit nachgewiesen. Das Liquidationsverfahren nach § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 u. 2 ImmoWertV ist anzuwenden.

4.5 Liquidationsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seines baulichen Zustands nicht vermietbar und erzielt keine Erträge. Eine Bewirtschaftung ist nicht möglich; ein Reinertrag existiert nicht. Das unbebaute Grundstück wäre damit unmittelbar ertragsfähig, während die vorhandene Bebauung keinen Mehrwert, sondern eine Belastung darstellt.

Die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen lassen keine wirtschaftlich tragfähige (Um-)Nutzung zu. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die vorhandene Bebauung möglichst kurzfristig beseitigen.

Der Verkehrswert bemisst sich daher nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (§ 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 u. 2 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert	32.400,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 22.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= 10.400,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 u. 2 ImmoWertV 21)	

vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		10.400,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	10.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		10.400,00 €
	rd.	10.400,00 €

Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist nicht anzusetzen, da der Bodenwert aus Bodenrichtwertdaten des Gutachterausschusses abgeleitet wurde und keine abweichenden Marktdaten vorliegen.

Freilegungskosten und Freilegungserlöse (§ 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 u. 2 ImmoWertV)

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) - Freilegungskosten geschätzte Abriss und Entsorgungskosten Aufgrund von Erfahrungswerten liegen die Abriss- und Entsorgungskosten zwischen 18,00 €/m³ und 25,00 €/m³. Der Bruttorauminhalt (BRI) wurde nach DIN 277 ermittelt. Mangels vorliegender Bauzeichnungen im jetzigen Zustand erfolgten Abmessungen teilweise nach Augenschein (Schätzwert) BRI rd. 1.120 m³ Für die Verkehrswertermittlung wird ein Erfahrungswert von 20,00 €/m³ angenommen. (1.120 m³ × 20,00 €/m³ = rund 22.400 €)" Dieser Wert wird korrigiert: - Innenwände / Trennwände sind teilweise entfernt - 0,75 €/m³ - Zwischendecken sind teilweise entfernt - 0,75 €/m³ - Haustechnik (Heizung, Leitungen) bereits entfernt -1,50 €/m³ - Erhöhter Aufwand durch Sicherung Grenzwand +2,50€/m³ Gebäude ca. 1.120 m³ x 19,50 €/m³ = rund 22.000 €	22.400,00 € -840,11 € -840,11 € -1.680,21 € 2.800,35 € 21.840,00 €
Summe	rd.-22.000,00 €

Die Freilegungskosten gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 betragen rd. 22.000 €.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.400,00 €** ermittelt.

Der fiktive Ertragswert nach unterstellter Sanierung (-97.000 €) dient ausschließlich der Plausibilisierung der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung. Er ist kein eigenständiger Wertindikator im Sinne des § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und wird nicht in die Verkehrswertableitung einbezogen. Verkehrswert ist der nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Liquidationswert von rd. 10.400 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 95032 Hof, Schulstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hof	4912	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hof		482/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 mit rd.

10.400,00 €

in Worten: zehntausendvierhundert 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 22. April 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 siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

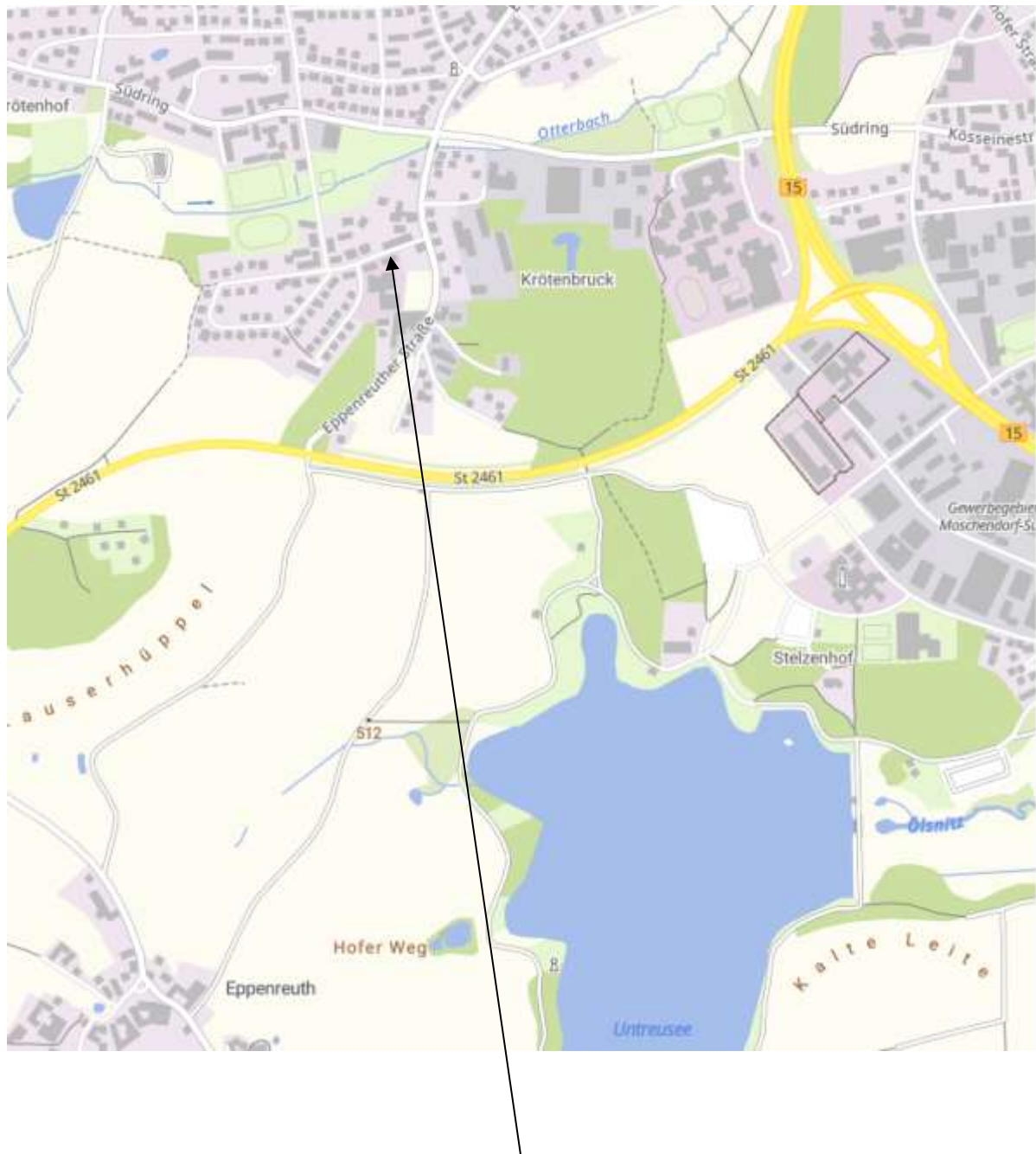
6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 4.700

aus:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

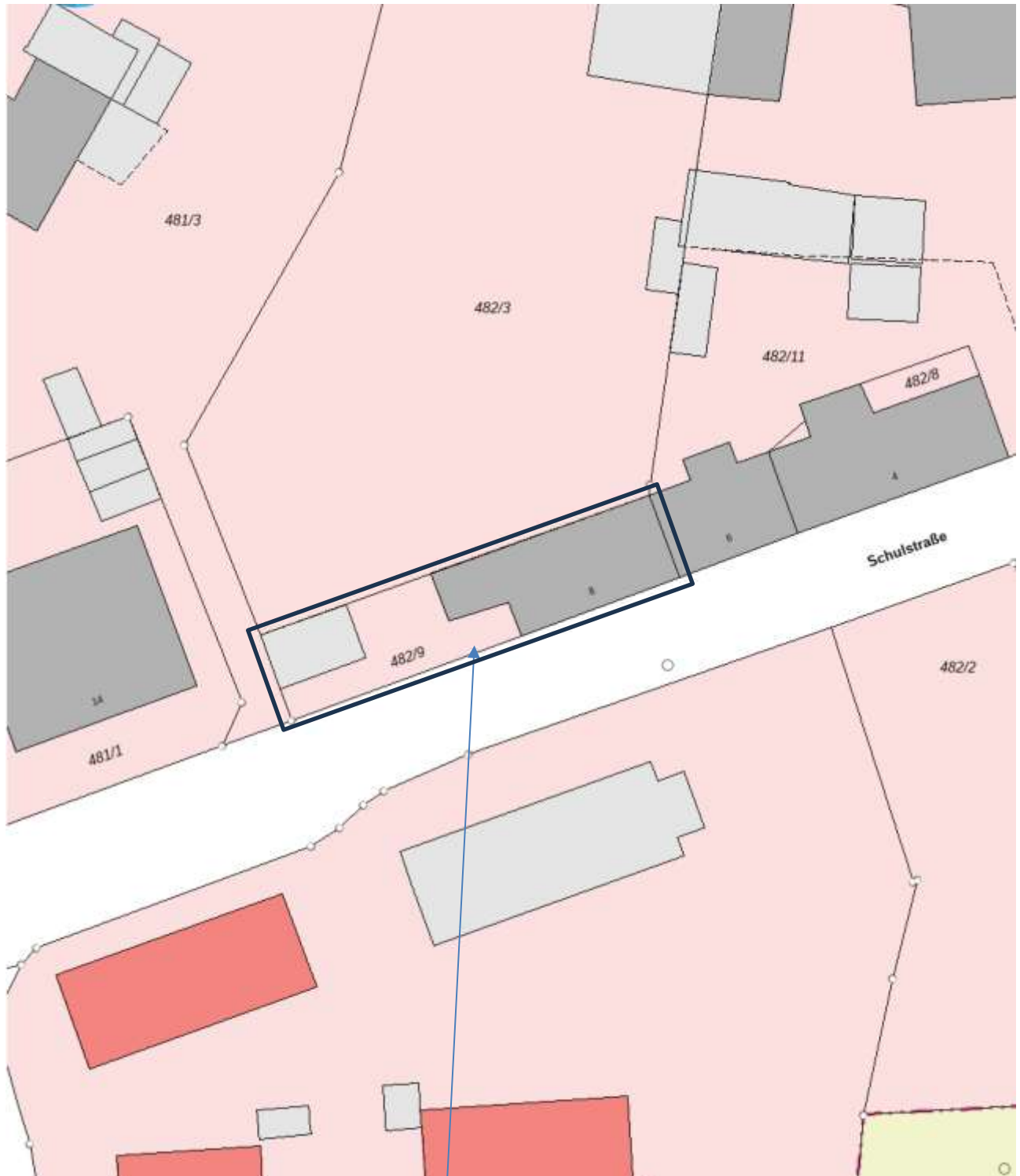


Bewertungsobjekt Schulstraße 8

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt Schulstraße 8

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenseite des Bewertungsobjekts links Wohnhausanbau

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Gebäuderückseite. Grundstücksgrenze bildet die Außenmauer des Gebäudes. Die Schuppen und Bäume befinden sich auf dem Flurstück 482/3 (Nachbargrundstück)



Bild 4: Straßenseite Anbau und Wohnhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Schuppen auf dem Grundstück (vermüllt und ohne Wert)



Bild 6: drei Fertiggargen im schlechten baulichen Zustand

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Eingangstür zum Wohnhaus



Bild 8: im Wohnhaus (keine Decke und Innenwände)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



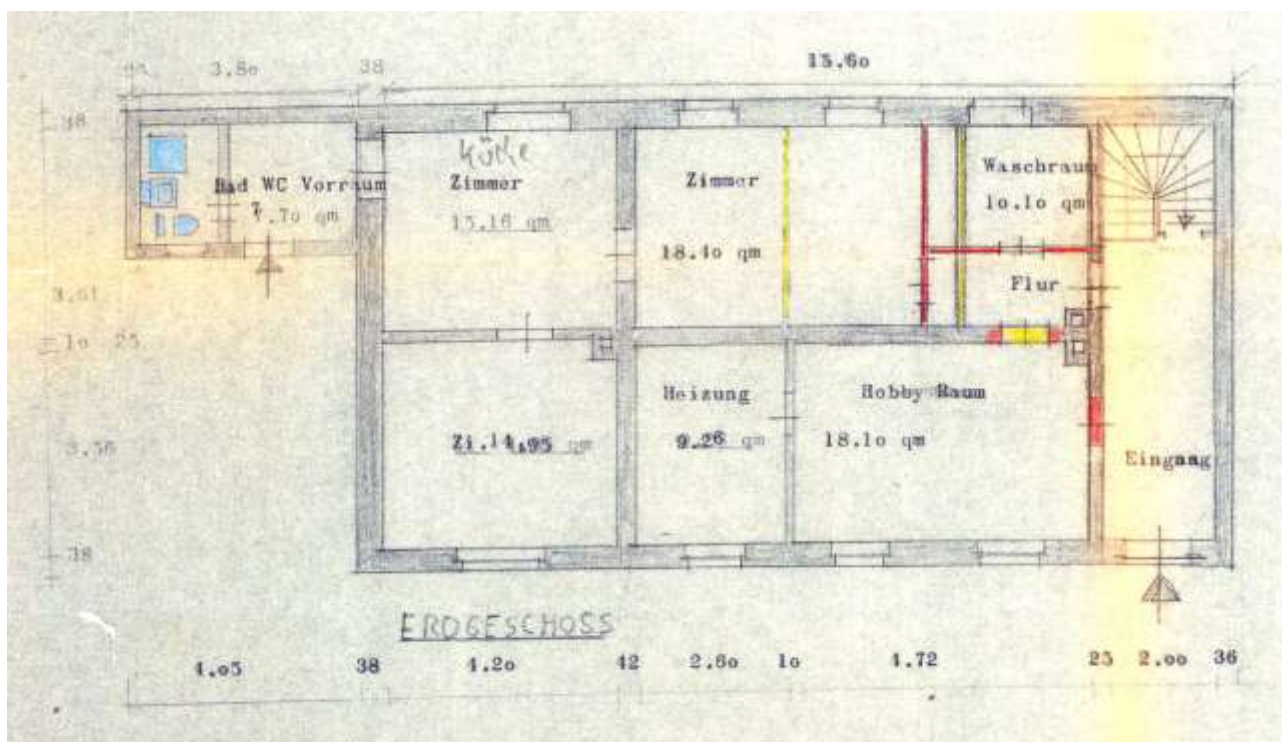
Bild 9: im Wohnhaus (keine Decke und Innenwände)



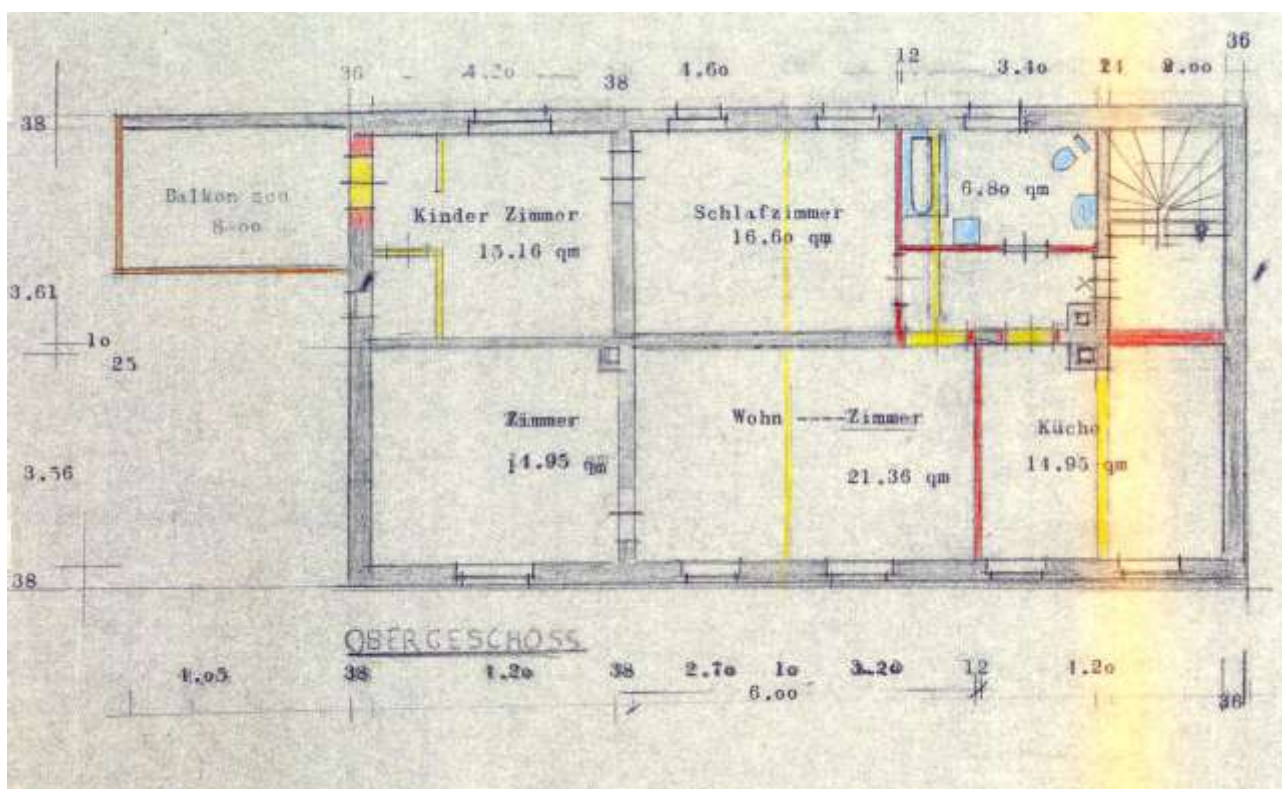
Bild 10: Mauerwerksrisse im verbliebenen Mauerwerk

Anlage 6: Grundrisse

Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss Plan von 1980



Grundriss Dachgeschoss Plan 1980