

GUTACHTEN

DIPL.- ING. (FH) ANDRÉ GEBHARDT – BISMARCKSTRASSE 3 – 95028 HOF
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND
UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES HOF

**Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. (FH) André Gebhardt**
Bismarckstraße 3
95028 Hof

**Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen**
Az.: 3 K 29/ 25
23.08.2025

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die bebauten und unbebauten **Grundstücke**
Flst. 401; 399; 435/ 1; 448/ 3
in 95185 Gumpertsreuth, Gumpertsreuth 17

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 561; 562; 934
Gemarkung <i>Haidt</i>	Flurstücke <i>Lfd. Nr. 1:</i> Flst. 401 (Verwaltungs- und Bürogebäude)
	<i>Lfd. Nr. 2:</i> Flst. 399 (Parkplatzgrundstück)
	<i>Lfd. Nr. 3:</i> Flst. 435/ 1 (unbebautes Grundstück)
	<i>Lfd. Nr. 4:</i> Flst. 448/ 3 (Produktionshalle mit Parkplatz- grundstück und Bauland)

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
08.08.2025 ermittelt mit rd.

Lfd. Nr.1:	2.070.000,00 €	(Flst. 401)
Lfd. Nr.2:	30.000,00 €	(Flst. 399)
Lfd. Nr.3:	1.100,00 €	(Flst. 435/1)
Lfd. Nr.4:	2.205.000,00 €	(Flst. 448/3)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Büro- und Verwaltungsgebäude auf Flst. 401 (lfd. Nr. 1).....	6
3.3	Produktion mit Versorgungs auf Flst. 448/3 (lfd. Nr. 4)	9
4.	Allgemeine Lage- und Gebäudebeschreibungen.....	10
4.1	Allgemeine Gebäudebeschreibung Flst. 401 (Büro- u. Verwaltungsgebäude)	10
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung Flst. 448/3 (Produktion u. Versorgung).....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts der bebauten und unbebauten Grundstücke	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Bezeichnung der Bewertungsgrundstücke	11
6	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1: Flst. 401.....	12
6.3.1	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A (Pos. 01 - Pos. 05).....	13
6.3.2	Ertragswertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A (Pos- 01 - Pos. 05).....	14
6.3.3	Sachwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A (Pos- 01 - Pos. 05).....	17
6.4.1	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A B (Pos. 06 und Pos. 07).....	21
6.4.2	Ertragswertermittlung für d. Bewertungsteilbereich B (Pos. 06 und Pos. 07)	22
6.4.3	Sachwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich B (Pos- 06 und Pos. 07)	25
6.5	Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen	28
6.6	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 1: Flst. 401 (Büro/Verwaltung).....	29
7	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2: Flst. 399.....	30
7.2	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2	31
7.3	Ertragswertermittlung für d. Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2	32
7.4	Sachwertermittlung für d. Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2	33
7.5	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 2: Flst. 399 (Parkplatzgrundstück).....	33
8	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3: Flst. 435/ 1.....	34
8.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3	34
8.3	Vergleichswertermittlung für d. Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3	35
8.4	Verkehrswert d. Grundstücks lfd. Nr. 3: Flst. 435/1 (unbebautes Grundstück)	35
9	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4: Flst. 448/ 3.....	36
9.1	Bildung von Bewertungsteilbereichen.....	36
9.3.1	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A	37
9.3.2	Ertragswertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A	38
9.3.3	Sachwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich A	41
9.3.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen A	45
9.4.1	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich B	46
9.4.2	Ertragswertermittlung für d. Bewertungsteilbereich B	47
9.4.3	Sachwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich B	48
9.5.1	Bodenwertermittlung für d. Bewertungsteilbereich C	49
9.5.2	Vergleichswertermittlung für d. Bewertungsteilbereich C	50
9.5.3	Verkehrswert das Grundstücks lfd. Nr. 4: Flst. 448/3 (Produktion/ Versorgung)....	50
10	Verkehrswert der bebauten und unbebauten Grundstücke	51
11	Literaturverzeichnis/ Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
	Berechnung d. Nutzflächen u. der Brutto-Grundflächen der Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie des Produktionsgebäudes	53-59

Anlagen:

60-80

Ortsplan/ Lageplan/ Planmaterial/ Bildmaterial

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Berliner Platz 1 95030 Hof
	Auftrag vom 26.05.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2025 und 12.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Planungsunterlagen durch die Gemeinde Gattendorf; Unterlagen u. Planungsunterlagen durch den Eigentümer; Auskünfte durch den Bezirksschornsteinfeger; Grundbuchamt Hof; Vermessungsamt Hof

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage der Bewertungsgrundstücke

(vgl. Anlage Seite 60)

Ort und Einwohnerzahl:	Gumpertsreuth als Ortsteil der Gemeinde Gattendorf im Landkreis Hof mit 56 Einwohnern
innerörtliche Lage von Gumpertsreuth:	An einer teilausgebauten Ortsstraße (Schlossallee) gelegen, ca. 300 m von der Verbindungsstraße Haidt- Gattendorf entfernt
Verkehrslage und Entfernungen:	Autobahnzufahrt zur A 93 ca. 1,7 km entfernt. Das Stadtzentrum von Hof ist ca. 9 km entfernt
Art der Nutzung:	Verwaltungs- Büro- Schulungs- und Produktionsgebäude mit Parkplatzflächen
Geschäftslage:	einfache Geschäftslage
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen bekannt
Katasterkarte:	Flurkarte NO 105 – 13.2
topografische Grundstückslage:	Nordwestliche Dorfrandlage von Gumpertsreuth. Die Grundstücke Flst. 401 und Flst. 448/3 mit Gefälle in Richtung Norden
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig, mit zweckmäßigem Zuschnitt

2.2 Grundstücksgrößen

(vgl. Anlage Seite 61)

Flst. 401	Verwaltungs- und Bürogebäude Pos. 01 – Pos. 07
Grundstücksgröße:	5.787 m ²
Flst. 399	Parkplatzgrundstück mit Garagen u. Carport
Grundstücksgröße:	646 m ²
Flst. 435/ 1	Unbebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	37 m ²
Flst. 448/ 3 (Bewertungsteilbereiche A; B; C)	Produktionsgebäude, Parkplatzgrundstück und Baugrundstück
Grundstücksgröße:	15.677 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Teilausgebaute, öffentliche Straße. Sowie zusätzlich eine voll ausgebauten Erschließungsstraße zum Parkplatzgrundstück Flst. Nr. 448/ 3
Straßenausbau:	Bituminös befestigt
Versorgungsleitungen	Alle Versorgungsleitungen in der Straße vorhanden
Entwässerung:	Kanalanschluss über eine 3- Kammer-Ausfallgrube
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht bekannt, Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Abteilung II Keine werterheblichen Belastungen in Abt. II
---------------------------------------	---

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz ist bei den Gebäuden nicht angezeigt
----------------	--

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	G = Gewerbegebiet MD = Dorfgebiet
---------------------------------	--------------------------------------

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Beitrags- und Abgabensituation:	frei
---------------------------------	------

2.5 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

3.2.1 Art der Gebäude und Baujahr

Fist. 401

Art des Gebäudes: **Pos. 01: Bürogebäude** (Stammhaus, ehemalige Schule)

Baujahr: 1908, 1981/ 82 komplett umgebaut. Weitere Umbaumaßnahmen 1991/ 92. Vollständig modernisiert und ausgebaut zwischen 1998 - 2000

Art des Gebäudes: **Pos. 02 (Anbau) / Pos. 03 (Verbindungsgebäude) / Pos. 04 (Bürogebäude) / Pos. 05 (Garagengebäude)**

Baujahr: 1959/ 60. 1981/ 82 komplett umgebaut. Weitere Umbaumaßnahmen 1990/ 91. Vollständig modernisiert und ausgebaut 1998 – 2000

Art des Gebäudes: **Pos 06: Verwaltungs- und Bürogebäude**

Baujahr: 2000/ 2001

Art des Gebäudes: **Pos 07: Verwaltungs- und Bürogebäude**

Baujahr: 2002/ 2003

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Pos. 01 – Pos. 05

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Bruchsteinmauerwerk, Beton- und Stahlbeton

Kellerwände: Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Beton- und Ziegelmauerwerk

Fassade: Die Gebäudefassade ist verputzt, die Fensterfaschen sind farblich abgesetzt

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Wandbehandlungen: Tapeten, teilweise Kunststoff- Strukturputz oder glatter Innenputz, die Wände der WC- Anlagen sind teil-

	weise gefliest, im oberen drittel verputzt, die Büros im Stammhaus (Pos. 01) verfügen teilweise über aufwendige Wandverkleidungen in Holz
Geschossdecken:	Holzbalkendecken und Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Bistro und Schulungsraum mit aufwendigen Holz- Kassettendecken, sonst GK- Decken
Eingang(sbereich):	Eingangsüberdachung (Vordach) am Hauptgebäude (Pos. 01), der Eingangsbereich (Stufen) ist beheizbar
Treppen:	Steintreppen zum Keller. Holztreppen mit Holzgeländer und Teppichbelag im Gebäude Pos. 01, sonst teilweise Stahlbetontreppen mit Natursteinbelägen
<i>Fenster und Türen</i>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	
Eingangstür:	Kunststoffisolierglastür mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Im Gebäude Pos. 01- Pos. 05 alte Holzmassivtüren mit gestemmten Füllungen (saniert), neue Schiebetüren im Chefbüro, Brandschutztüren im Kellergeschoss
<i>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung</i>	
Elektroinstallation:	Elektroinstallationen in gutem Standard
Heizung:	Öl- Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel (Bj. 1981) und kellergeschweißten Heizöltank im Kellergeschoss der Gebäude Pos. 04 und Pos. 05)
Warmwasserversorgung:	Über Öl- Zentralheizung. Zusätzliche Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine Solaranlage auf den Gebäuden Pos. 04 und Pos. 05
Sanitäre Installation:	In allen Gebäudeteilen WC- Anlagen in gehobener Ausführung
Sonstige technische Anlagen:	Zentrale für Alarmanlage-, Antennen- u. Internetanschluss
<i>Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung</i>	
Küchenausstattung:	-
Dach:	
Dachkonstruktion:	„Zimmermannsmäßige“ Holzdachstühle
Dachform/ Dacheindeckung:	Pos. 01 mit Mansardendach und Naturschieferindeckung, sonst flache Sattel- und Pultdächer mit Naturschieferindeckungen
<i>Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Bauschäden und Baumängel:	Keine Angaben möglich
sonstige Besonderheiten:	Gebäude nach äußerem Eindruck (Ortsbegehung) in gutem baulichem Zustand

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

Pos. 06 und Pos. 07

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente nach statischer Berechnung
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk mit WDVS
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit WDVS
Tragende Wände, Pfeiler, Stützen:	Mauerwerk bzw. Betonstützen und Wände nach statischer Berechnung
Innenwände/ Trennwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondeckenmassivdecken nach statischer Berechnung
Fußbodenaufbau:	Teppich-, Fliesen- und Plattenbeläge auf Estrich und Dämmung, teilweise Fußbodenheizung
Eingang(sbereich):	Große Eingangsbereiche mit Isolierverglasung und LM- Metall- Isolierglas Eingangstüren
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag
<i>Fenster und Türen</i>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutzverordnung, im Brüstungsbereich mit VSG
Türen:	
Eingangstür:	LM- Metalltüren mit Isolierverglasungen
Innentüren:	Vollwandige, dicht- und selbstschließende Holz- bzw. Leichtmetalltüren, T 30
<i>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung</i>	
Elektroinstallation:	Elektroinstallation in gutem Standard
Heizung:	Öl- Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel (Bj. 2002) für Heizung und Warmwasser. Der kellergeschweißte Heizöltank mit 16.000 Liter Fassungsvermögen befindet sich im bestehenden Gebäude (Pos. 05)
Warmwasserversorgung:	Über Öl- Zentralheizung
Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattungen in gehobenem Standard
Dach:	
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion gemäß Statik mit FH-Anstrich
Dachform/ Dacheindeckung:	Pyramidendach, Blechdach mit Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzverordnung
<i>Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	
Grundrissgestaltung:	Gute und zweckmäßige Grundrissgestaltung

3.3 Produktion mit Versorgung

3.3.1 Art des Gebäudes und Baujahr

Flst. 448/ 3

Art des Gebäudes: **Produktionshalle mit Versorgungsgebäude**

Baujahr: 2022

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise in Skelettbauweise

Fundamente: Beton- und Stahlbeton

Fassade und Umfassungs-wände Produktionshalle: Gedämmte Sandwichelemente

Fassade und Umfassungs-wände Versorgungsgebäude: Hochlochziegel mit gedämmten Sandwichelementen

Tragende Wände, Stützen: Halle: Stahlbeton
Versorgungsgebäude: Hochlochziegel

Trennwände: Halle: Sandwichelemente
Versorgungsgebäude: Hochlochziegel

Brandwände: Hochlochziegel (HLZ)

Decken: Halle: Zwischendecken aus Sandwichelementen
Versorgungsgebäude mit abgehängten Decken

Fußbodenaufbau: Stahlbetonplatten; Estrich

Tragwerk des Daches: Halle: Stahlbetonkonstruktion
Versorgungsgebäude: Stahlbetondecke

Dachhaut; Dammstoffe: Halle: Sandwichelemente
Versorgungsgebäude: Aufdachdämmung, Blech

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür: Kunststoffisolierglastüren mit Glasausschnitten

Innentüren: Im Versorgungsgebäude nicht fertiggestellt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Teilweise erstellt. Restarbeiten müssen durchgeführt werden

Heizung: Keine Angaben möglich

Warmwasserversorgung: -

Sanitäre Installation: -

Sonstige technische Anlagen: -

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung: Gute Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel: Keine Angaben möglich

sonstige Besonderheiten: Die Produktionsgebäude waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bezugsfertig. Ein Teilbereich des Produktionsgebäudes in Höhe von ca. 400 m² befindet sich auf dem Grundstück Flst. 401. Die Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit zu sehen

4. Allgemeine Lage- Gebäude- und Grundstücksbeschreibungen

4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung für d. Büro-/ Verwaltungsgebäude (Flst. 401)

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Gumpertsreuth (ca. 56 Einwohner), im Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Gumpertsreuth ist ein Ortsteil der Gemeinde Gattendorf. Das Gebäude befindet sich in Gumpertsreuth 17.

Eine Gebäudeeinsichtnahme wurde durch den Eigentümer nicht gewährt. Planungsunterlagen waren nur für die Bürogebäude Pos. 06 und Pos. 07, sowie das Produktionsgebäude vorhanden.

Bei dem Gebäude Pos. 01 handelt es sich um ein im Jahre 1908 erbautes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Herrenhaus (ehemals Schule) mit voll ausgebautem Mansardendach.

Das Objekt wurde im Jahre 1981/ 1982 komplett umgebaut. Weitere Umbaumaßnahmen erfolgten in den Jahren 1991 und 1992. Vollständig modernisiert und ausgebaut wurde das herrschaftliche Gebäude im Zeitraum zwischen 1998 und 2000. Die Gebäude wurden als Verwaltungs- und Bürogebäude genutzt.

Der Anbau (Pos. 02), das Verbindungsgebäude (Pos. 03), das unterkellerte Bürogebäude

(Pos. 04) und das ebenfalls unterkellerte Garagen- bzw. Lagergebäude wurden in den Jahren 1959 und 1960 erbaut und in den Jahren 1991/ 1992 komplett umgebaut bzw. modernisiert.

Die Gebäude wurden wie das Hauptgebäude (Pos. 01) im Zeitraum zwischen 1998 und 2000 vollständig modernisiert und zu hochwertiger Bürofläche um- bzw. ausgebaut.

Alle Gebäude in gehobener Ausstattung und Bauausführung.

Die Bodenbefestigungen der Außenanlagen (Pos. 01 - Pos. 07) sind mit Gehwegen und Terrassenbelägen (Steinplattenbeläge und Granit- Kleinpflaster) gestaltet.

Der Gartenbereich mit einer Rasenfläche ist mit diversen Kleinpflanzen und Baumbewuchs gestaltet. Als Einfriedungen am Hauptgebäude (Pos. 01) wurde straßenseitig ein Metallzaun mit senkrechten Metallstäben, einer Einfahrt mit schmiedeeisernem Eingangstor und Granitsockel errichtet. Zu den Außenanlagen zählt ferner ein kleines Außenschwimmbassin und ein Holzgartenhaus.

Das zweigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude (Pos. 06) wurde im Jahr 2000 an die bestehenden Bürogebäude angebaut. Das Gebäude verfügt über Bürräume mit Nebenräumen, Sanitärräume und eine Küche in gehobenen Standard. Im Untergeschoss wurden Hausmeister-, Akten- und Lagerräume integriert.

Das dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude Pos. 07 wurde im Jahr 2002 an die bestehenden Gebäude angebaut. Das Gebäude verfügt über Bürräume mit Nebenräumen, einen großen Seminarraum und Schulungsraum, Sanitärräume und Küchen, sowie einem Bistro in gehobenen Standard. Technik- und Heizungsraum sowie Lagerräume befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes. Alle Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Untergeschoss über Gänge miteinander verbunden. Über den Zustand der Innenräume und Ausstattungen der Gebäude kann Mangels einer Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben gemacht werden. Ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 20 % wurde vorgenommen.

4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibungen (Flst. 448/ 3)

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine Produktionshalle mit Versorgungsgebäude. Das Gebäude wurde im Jahr 2022 erbaut. Die Produktionshalle verfügt laut Planungsunterlagen über ca. 2.185 m² Nutzfläche. Das Versorgungsgebäude verfügt über ca. 301,50 m² Nutzfläche. Die Gesamtnutzfläche beträgt somit ca. 2.487 m².

Ein Teilbereich des Produktionsgebäudes in Höhe von ca. 400 m² und ein Teilbereich der Parkplatzfläche in Höhe von ca. 450 m² befinden sich auf dem Grundstück Flst. 401 (Überbau).

Die Bewertungsgrundstücke sind als wirtschaftliche Einheit zu sehen.

Die Versorgungs- und Produktionsgebäude waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bezugsfertig. Nach äußerer Einsichtnahme des Versorgungsgebäudes wurde ersichtlich, dass noch erhebliche Restarbeiten für eine Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt werden müssen.

Bei der Produktionshalle können Mangels Gebäudeeinsichtnahme keine Aussagen bzgl. des baulichen Ist-Zustandes der Innenräume und evtl. Rest- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen gemacht werden. Die Produktionshalle verfügt laut Planunterlagen über eine ca. 1.838 m² große Produktionsfläche, einen Wareneingang- und Ausgang, ein Temperaturlager sowie ein Labor.

Das Produktionsgebäude verfügt im Versorgungsgebäude ferner über Büroräume, Sanitärräume mit Duschen, Umkleiden, WC's und Sozialräumen für Damen und Herren.
Im Versorgungsgebäude befindet sich zudem ein Technikraum. Über die Technische Ausstattung und die Heizungsanlage, sowie die Sanitäranlagen können mangels Gebäudeeinsichtnahme keine Angaben gemacht werden. Die Außenanlagen sind nur zu einem Teil fertiggestellt. Eine Einfriedung des Grundstückes ist nicht vorhanden. Die im Gutachten angegebenen Fertigstellungskosten sind als Mindestkosten einzustufen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts der bebauten und unbebauten Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die bebauten und unbebauten Grundstücke in 95185 Gumpertsreuth, Gumpertsreuth 17 zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 ermittelt.

5.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Hof	561; 562; 934	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Haidt	401 (Verwaltungs- und Bürogebäude)	5.787 m ²
	399 (Parkplatzgrundstück)	646 m ²
	435/ 1 (unbebautes Grundstück)	37 m ²
	448/ 3 (Produktionsgebäude/ Parkplatz/ Bauland)	15.677 m ²
Fläche insgesamt:		22.147 m ²

5.2 Bezeichnung der Bewertungsgrundstücke:

Für jedes Grundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Lfd. Nr. 1 (Flst. 401)	Verwaltungsgebäude (Pos. 01 - 07)	5.787,00 m ²
Lfd. Nr. 2 (Flst. 399)	Parkplatzgrundstück	646,00 m ²
Lfd. Nr. 3 (Flst. 435/ 1)	Unbebautes Grundstück	37,00 m ²
Lfd. Nr. 4 (Flst. 448/ 3)	Produktionsgebäude und Parkplatz mit Bauland	15.677,00 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		22.147,00 m ²

Lfd. Nr. 1 (Flst. 401) (ab Seite 13)

Flst. 401	Pos. 01:	Verwaltungs- u. Bürogebäude (Stammhaus/ ehemalige Schule)
	Pos. 02:	Anbau
	Pos. 03:	Verbindungsgebäude
	Pos. 04:	Verwaltungs- u. Bürogebäude
	Pos. 05:	Garagengebäude und Lager
	Pos. 06:	Verwaltungs- u. Bürogebäude (Bj. 2000)
	Pos. 07:	Verwaltungs- u. Bürogebäude (Bj. 2002)

Lfd. Nr. 2 (Flst. 399) (ab Seite 30)

Flst. 399 Parkplatzgrundstück mit zwei Fertiggaragen und Holz- Carport

Lfd. Nr. 3 (Flst. 435/ 1) (ab Seite 34)

Flst. 435/ 1 unbebautes Grundstück

Lfd. Nr. 4 (Flst. 448/ 3) (ab Seite 36)

Flst. 448/ 3 Produktionsgebäude (Bj. 2002), Parkplatz und Baugrundstück

6. Wertermittlung für das Grundstück Flst. 401 (lfd. Nr. 1)

Wertermittlung für das Grundstück Flst. 401 (Pos. 01 - Pos. 07)

6.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Grundstück Flst. 401 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.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Pos. 01 - Pos. 05)	Verwaltungs- und Bürogebäude	2.893,00 m ²
B (Pos. 06 und Pos. 07)	Verwaltungs- und Bürogebäude	2.894,00 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.787,00 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV2021) so zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV2021).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 401

Bewertungsteilbereich A (Pos. 01 - 05)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebp/ ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuß des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: **24,00 €/ m² (ebf)**

Bodenwerterhöhung auf Grund der höherwertigen Bebauung

Grundwert	24,00 € (ebf)
Zuschlag für höherwertige Bebauung und Nutzung rd. 25 %	+ 6,00 €
	= rd. 30,00 € (angepasster Bodenrichtwert)

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: **30,00 €/m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße des		
Bewertungsteilbereichs A:	=	2.893 m ² (Teilfläche des Grundstücks Flst. 401)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Bewertungsteilbereich A zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	2.893	30,00	86.790,00
Summe		2.893		86.790,00

Der **Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **86.790,00 €**.

6.3.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Pos. 01 - Pos. 05)

Gebäude	Mieteinheit		Nutzflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete ($\text{€}/\text{m}^2$)	monatlich (€)	jährlich (€)
Pos. 01 (Hauptgebäude/ Stammhaus)	Keller	UG (NNF)	21,71	3,00	65,13	781,56
	Besprechung/ Bistro	EG (HNF)	99,30	6,00	595,80	7.149,60
	Eingang/ Flur	EG (VF)	26,87	4,00	107,48	1.289,76
	Büro/ Registratur/ Server	OG (HNF)	105,21	6,00	631,26	7.575,12
	Diele/ Flur	OG (VF)	14,98	4,00	59,92	719,04
	Büro/ Registratur	DG (HNF)	93,98	6,00	563,88	6.766,56
	Abstellraum	DG (NNF)	12,71	3,00	38,13	457,56
	Flur 2	DG (VF)	15,26	4,00	61,04	732,48
	Büro Spitzboden	DG (NNF)	68,90	4,00	275,60	3.307,20
	A- Raum/ Formulare	EG (NNF)	5,90	4,00	23,60	283,20
Pos. 02 (Anbau)	Flur 2 EG	EG (VF)	6,41	4,00	25,64	307,68
	Schulung	EG (HNF)	23,31	6,00	139,86	1.678,32
Pos. 03 (Verbindungs- gebäude)	Archive/ Haus- meister	UG (NNF)	55,00	4,00	220,00	2.640,00
	Heizung/ Öllager	UG (FF)	54,80	3,25	178,10	2.137,20
	Flur	UG (VF)	17,64	4,00	70,56	846,72
	Keller 3	UG (NNF)	34,65	3,50	121,28	1.455,36
	Büro/ Besprechung	EG (HNF)	92,48	6,00	554,88	6.658,56
	WC- Anlagen/ Garderobe	EG (NNF)	21,52	4,00	86,08	1.032,96
	Flure	EG (VF)	26,71	4,00	106,84	1.282,08
	Lager/ Garage	EG (NNF)	23,71	3,50	82,99	995,88
	Summe		821,05		4.008,87	48.096,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV2021).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **48.096,84 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(26,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 12.505,18 €**

jährlicher Reinertrag **= 35.591,66 €**

Reinertragsanteil des Bodens

6,00 % von 86.790,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 5.207,40 €**

Ertrag der baulichen Anlagen Pos. 01 – Pos. 05) **= 30.384,26 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
bei **p = 6,00 %** Liegenschaftszinssatz
und **n = 29 Jahren** Restnutzungsdauer **× 13,591**

Ertragswert der baulichen Anlagen **= 412.952,48 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.790,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	499.742,48 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstücks (Pos. 01- Pos. 05)	=	499.742,48 €
	rd.	500.000,00 €

Ertragswert des Bewertungsteilbereichs A: Flst. 401 (Pos. 01 - Pos. 05)

Der **Ertragswert des Bewertungsteilbereichs A: (Flst. 401)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

500.000,00 €

geschätzt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten/ Unterhaltungsstau	0,00 €
• Keine Angaben möglich (Gebäudeeinsicht wurde nicht ermöglicht)	
Summe	0,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurden den vorhandenen Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Verwaltungs- u. Geschäftshaus

Die Gebäude wurden ca. 2000 komplett umgebaut und modernisiert.

Den Gebäuden wird auf Grund des Gebäudezustandes ein Baujahr 2000 gegeben.

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2000 = 25$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (54 Jahre – 25 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (54 Jahre – 29 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 25 Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Verwaltungs- u. Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

6.3.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Pos. 01 – Pos. 05)

Gebäudebezeichnung	Verwaltungs- und Bürogebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	983,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.08.2025 (2010 = 100)	186,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.201,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.242,27 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	2.204.151,41 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	2.204.151,41 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	54 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
• prozentual	46,30 %
• Betrag	1.020.522,10 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.183.629,31 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.183.629,31 €

Gebäudesachwerte insgesamt	1.183.629,31 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 35.508,88 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.219.138,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.790,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.305.928,19 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 979.446,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 979.446,14 €
	rd. 980.000,00 €

Sachwert des Bewertungsteilbereichs A: Flst. 401 (Pos. 01 - Pos. 05)

Der **Sachwert des Bewertungsteilbereichs A: Flst. 401** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

980.000,00 €

geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Verwaltungs- u. Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Bürogebäude

Gebäudetyp: Bürogebäude, Massivbau

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Verwaltungs- u. Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,6	0,2	0,2
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,6	0,2	0,2
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	76,8 %	18,0 %	5,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Standardstufe 4	höherwertigere abgehängte Decken
Standardstufe 5	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard- Ausführung
Standardstufe 4	Toilettenräume in gehobenem Standard
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, elektronische Zugangskontrolle

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.040,00	76,8	798,72
4	1.685,00	18,0	303,30
5	1.900,00	5,2	98,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.200,82
gewogener Standard = 3,2			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 1.200,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 1.201,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (1.183.629,31 €)	35.508,88 €
Summe	35.508,88 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Siehe Ertragswertermittlung auf Seite 16.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

6.4.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst 401

Bewertungsteilbereich B: Flst. 401 (Pos. 06 und Pos. 07)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebp/ ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuß des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: **24,00 €/ m² (ebf)**

Bodenwerterhöhung auf Grund der höherwertigen Bebauung

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Bodengrundwert} & & 24,00 \text{ € (ebf)} \\
 \text{Zuschlag für höherwertige Bebauung} & & \\
 \text{und Nutzung rd. 25 \%} & + & 6,00 \text{ €} \\
 & = & \text{rd. } 30,00 \text{ € (angepasster Bodenrichtwert)}
 \end{array}$$

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: **30,00 €/m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße des Bewertungsteilbereich B	=	2.894 m ² (Teilfläche des Gesamtgrundstücks Flst. 401)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	2.894	30,00	86.820,00
Summe		2.894		86.820,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **86.820,00 €**.

6.4.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Pos. 06 - Pos. 07)

Gebäude	Mieteinheit			Nutzflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Pos. 06 Bürogebäude	Besprechung/ Büro	UG (HNF)		59,27	6,00	355,62	4.267,44
	Lager/ Akten/ Prospekte/ Abstellraum	UG (NNF)		115,45	3,50	404,08	4.848,96
	Garderobe/ Flure	UG (VF)		89,24	4,00	356,96	4.283,52
	WC- Anlagen	UG (NNF)		16,12	5,00	80,60	967,20
	Hausanschlussr.	UG (FF)		10,33	3,50	36,16	433,92
	EDV- Raum	UG (FF)		13,72	5,00	68,60	823,20
	Büros	EG (HNF)		148,50	6,00	891,00	10.692,00
	Kopieren/ Küche	EG (NNF)		14,81	5,00	74,05	888,60
	Flure/ Atrium	EG (NNF)		59,82	4,00	239,28	2.871,36
	Putzraum	EG (NNF)		3,03	4,00	12,12	145,44
Pos. 07 Bürogebäude	Flur 2	EG (VF)		6,41	4,00	25,64	307,68
	Schulung	UG (HNF)		86,35	6,00	518,10	6.217,20
	Büros	UG (HNF)		39,40	6,00	236,40	2.836,80
	Teeküche	UG (NNF)		4,67	5,00	23,35	280,20
	WC- Anlage	UG (NNF)		12,76	5,00	63,80	765,60
	Stuhllager/ Kel- ler/ Putzraum	UG (NNF)		54,11	3,50	189,39	2.272,62
	Foyer/ Flure	UG (VF)		173,15	4,00	692,60	8.311,20
	EDV- Raum	UG (FF)		16,82	5,00	84,10	1.009,20
	Technik/ Heizung	UG (FF)		43,38	4,00	173,52	2.082,24
	Büros	EG (HNF)		180,00	6,00	1.080,00	12.960,00
	Bistro	EG (HNF)		30,30	6,00	181,80	2.181,60
	Kopierer	EG (NNF)		9,86	5,00	49,30	591,60
	WC- Anlagen	EG (NNF)		16,35	5,00	81,75	981,00
	Putzraum	EG (NNF)		3,30	4,00	13,20	158,40
	WF/ Halle/ Flure	EG (VF)		99,90	4,00	399,60	4.795,20
	Büros	OG (HNF)		226,42	6,00	1.358,52	16.302,24
	Teeküche	OG (NNF)		13,29	5,00	66,45	797,40
	Kopierer	OG (NNF)		13,34	5,00	66,70	800,40
	WC- Anlagen	OG (NNF)		16,35	5,00	81,75	981,00
	Putzraum	OG (NNF)		3,31	4,00	13,24	158,88
	Galerie/ Flure	OG (VF)		66,53	4,00	266,12	3.193,44
	Fertiggarage					20,00	240,00
Summe				1.646,29		8.183,80	98.445,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV2021).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	98.445,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 25.595,86 €
jährlicher Reinertrag	= 72.849,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 86.820,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.209,20 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 67.640,54 €

Ertrag der baulichen Anlagen	=	67.640,54 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	x	13,765
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	931.072,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.820,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	1.017.892,03 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstücks	=	1.017.892,03 €
	rd.	1.020.000,00 €

Ertragswert des Bewertungsteilbereichs B: Flst. 401 (Pos. 06 und Pos. 07)

Der **Ertragswert des Bewertungsteilbereichs B: Flst. 401** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

1.020.000,00 €

geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen und vom Sachverständigen erstellt und überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiere ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird verlängert (d. h. die Gebäude werden fiktiv verjüngt), wenn bei den Bewertungsobjekten wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Bürogebäude Pos. 06 (Baujahr ca. 2000)

Das 2000 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2000 = 25$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (54 Jahre – 25 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (54 Jahre – 29 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 25$ Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bürogebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Bürogebäude Pos. 07 (Baujahr ca. 2002)

Das 2002 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2002 = 23$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (54 Jahre – 23 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (54 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (54 Jahre – 31 Jahre =) 23 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 23$ Jahren =) 2002.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bürogebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2002

zugrunde gelegt.

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung wird beiden Bürogebäuden (Pos. 06 und Pos. 07) eine Restnutzungsdauer von jeweils 30 Jahren gegeben.

6.4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Pos. 06 - Pos. 07)

Gebäudebezeichnung	Büro- und Verwaltungsgebäude Pos. 06	Büro- und Verwaltungsgebäude Pos. 07
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	695,00 m ²	1.453,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.08.2025 (2010 = 100)	186,7	186,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.293,00 €/m ² BGF	1.293,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.414,03 €/m ² BGF	2.414,03 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	1.677.750,85 €	3.507.585,59 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.677.750,85 €	3.507.585,59 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	54 Jahre	54 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	31 Jahre
• prozentual	46,30 %	42,59 %
• Betrag	776.798,64 €	1.493.880,70 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	900.952,21 €	2.013.704,89 €
• besondere Bauteile (Fertiggarage)		2.000,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäu dewert (inkl. BNK)	900.952,21 €	2.015.704,89 €

Gebäudesachwerte insgesamt	2.916.657,10 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 87.499,71 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 3.004.156,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.820,00 €
vorläufiger Sachwert	= 3.090.976,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 2.472.781,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 2.472.781,45 €
	rd. 2.470.000,00 €

Sachwert des Bewertungsteilbereichs B: Flst. 401 (Pos. 06 - 07)

Der **Sachwert des Bewertungsteilbereichs B (Flst. 401)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

2.470.000,00 €

geschätzt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Bürogebäude Pos. 06 – Pos. 07

Nutzungsgruppe: Bürogebäude

Gebäudetyp: Bürogebäude, Massivbau

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,4	0,4	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	63,4 %	28,7 %	7,9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	Toilettenräume in gehobenem Standard
Standardstufe 5	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.040,00	63,4	659,36
4	1.685,00	28,7	483,59
5	1.900,00	7,9	150,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.293,05			
gewogener Standard = 3,4			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 1.293,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} & 1.293,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (2.916.657,10 €)	87.499,71 €
Summe	87.499,71 €

6.5 Ableitung des Verkehrswerts der Bewertungsteilbereiche A und B aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A: Bürogebäude (Pos. 01 - Pos. 05)	500.000,00 €	980.000,00 €
B: Bürogebäude (Pos. 06 und Pos. 07)	1.020.000,00 €	2.470.000,00 €
Summe	1.520.000,00 €	3.450.000,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 1.520.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 3.450.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV2021.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuvorverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewerten Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 1,00 = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 \times 1,00 = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.520.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 3.450.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 2.070.000,00 \text{ €}$.

6.6 Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 1: Flst. 401 (Pos. 01 - Pos. 07)

Der aus den **Verfahrensergebnissen** abgeleitete **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück **Flst. 401** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit

2.070.000,00 €

geschätzt.

7. Wertermittlung für das Grundstück Flst. 399 (lfd. Nr. 2)

Wertermittlung für das Grundstück Flst. 399 (Parkplatzgrundstück)

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV2021) so zu ermitteln.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV2021).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 399

Bewertungsgrundstück Flst. 399 (Parkplatz)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebp/ ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: **24,00 €/ m² (ebf)**

Bodenwerterhöhung auf Grund der Bebauung

Bodengrundwert	24,00 € (ebf)
Zuschlag für höherwertige Bebauung und Nutzung rd. 25 %	$\begin{array}{r} + \\ \hline = \end{array}$ 6,00 €
	= rd. 30,00 € (angepasster Bodenrichtwert)

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: **30,00 €/m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße des Grundstücks Flst. 399	=	646 m ² (Parkplatzfläche)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	646	30,00	19.504,00
Summe		646		19.380,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **19.380,00 €**.

7.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 399 (Parkplatz)

Gebäude	Nutzung		nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Zwei Fertiggaragen	Parken	2 Stellplätze	60,00	720,00
Holz- Carport	Parken	3 Stellplätze	45,00	540,00
Stellplätze	Parken	15 Stellplätze	105,00	1.260,00
Summe			210,00	2.520,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - **2.520,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV2021).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> 544,40 €
jährlicher Reinertrag	= 1.965,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,000 % von 19.380,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>–</u> 1.162,80 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 802,80 €
 Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 6,000 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	<u>x</u> 12,783
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 10.262,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.380,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 29.642,19 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	– 0,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 29.642,19 €
	rd. 30.000,00 €

Ertragswert des Bewertungsgrundstücks Flst. 399 (lfd. Nr. 2)

Der **Ertragswert des Bewertungsgrundstücks Flst. 399** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

30.000,00 €

geschätzt.

7.4 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flst. 399 (Ifd. Nr. 2)

Gebäude	2 Fertiggaragen	Holz- Carport
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung (Zeitwert)	pauschale Wertschätzung (Zeitwert)
Gebäu dewert (inkl. BNK)	8.000,00 €	2.000,00 €

Gebäu dewerte insgesamt	10.000,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+ 6.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 16.000,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.380,00 €
vorläufiger Sachwert	= 35.380,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 30.073,00 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	– 0,00 €
Sachwert des Grundstücks	= 30.073,00 €
	rd. 30.000,00 €

Sachwert des Bewertungsgrundstücks Ifd. Nr. 2: Flst. 399 (Parkplatz)

Der **Sachwert des Bewertungsgrundstücks Ifd. Nr. 2 (Flst. 399)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

30.000,00 €

geschätzt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Granitpflaster und Anpflanzungen	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

7.5 Verkehrswert des Grundstücks Flst. 399 (Ifd. Nr. 2)

Der **Verkehrswert für das Grundstück Flst. 399** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

30.000,00 €

geschätzt.

8. Wertermittlung für das Grundstück Flst. 435/ 1 (lfd. Nr. 3)

Wertermittlung für das Grundstück Flst. 435/ 1 (unbebautes Grundstück)

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV2021).

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

8.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück Flst. 435/ 1

Bewertungsgrundstück Flst. 435/ 1 (unbebautes Grundstück)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebp/ ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: 24,00 €/ m² (ebf)

Bodenwerterhöhung auf Grund der höherwertigen Bebauung als Teilbereich des mit Bürogebäuden bebauten Grundstückes Flst. 401

Bodengrundwert	24,00 € (ebf)
Zuschlag für höherwertige Bebauung	
und Nutzung rd. 25 %	= rd. 30,00 € (angepasster Bodenrichtwert)

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: 30,00 €/m² (ebf)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 08.08.2025
 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: = frei
 Bauweise = offen
 Grundstücksgröße des Grundstücks Flst. 435/ 1 = 37 m² (unbebautes Grundstück)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	37	30,00	1.110,10
Summe		37		<u>1.110,10</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **1.110,00 €**.

8.3 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.110,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 1.101,00 €
	rd. 1.100,00 €

8.4 Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks Flst. 435/ 1 (Ifd. Nr. 3)

Der **Ertragswert des Bewertungsgrundstücks Flst. 435/ 1** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

1.100,00 €

geschätzt.

9 Wertermittlung für das Grundstück Flst. 448/ 3 (lfd. Nr. 4)

9.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Grundstück Flst. 448/ 3 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.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Produktionsgrundstück	Produktionshalle mit Versorgungsgebäude	5.300,00 m ²
B Parkplatzgrundstück	Parkplatz	5.100,00 m ²
C Grünfläche	Unbebautes Bauland	5.277,00 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		15.677,00 m ²

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV2021).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

9.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Bewertungsteilbereich A: (Produktions- und Versorgungsgebäude)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: **24,00 €/ m² (ebf)**

Bodenwerterhöhung auf Grund der höherwertigen Bebauung

Grundwert	24,00 € (ebf)
Zuschlag für höherwertige Bebauung und Nutzung rd. 25 %	$\begin{array}{r} + \\ \hline 6,00 \end{array}$ = rd. 30,00 € (angepasster Bodenrichtwert)

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: **30,00 €/m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße des Bewertungsabschnitts A	=	5.300 m ² (Teilfläche des Grundstücks Flst. 448/3)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	5.300	30,00	159.000,00
Summe		5.300		<u>159.000,00</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **159.000,00 €**.

9.3.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A: Ifd. Nr. 4 Produktions- und Versorgungsgebäude auf Flst. 448/ 3

Gebäude	Mieteinheit		Nutzflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Produktions- und Versorgungsgebäude	Produktion	EG (HNF)	1.838,12	6,00	11.028,72	132.344,64
	Büro 1 & 2	EG (HNF)	73,07	6,00	438,42	5.261,04
	Labor	EG (HNF)	107,56	6,00	645,36	7.744,32
	Temperaturlager	EG (HNF)	124,76	6,00	748,56	8.982,72
	Wareneingang/ Ausgang	EG (NNF)	101,36	5,00	506,80	6.081,60
	Sozialräume	EG (NNF)	37,00	5,00	185,00	2.220,00
	Sanitär Herren	EG (NNF)	35,18	5,00	175,90	2.110,80
	Sanitär Damen	EG (NNF)	39,16	5,00	195,80	2.349,60
	Flur 1	EG (VF)	13,29	5,00	66,45	797,40
	Flur 2	EG (VF)	66,35	5,00	331,75	3.981,00
	Technik	EG (FF)	50,77	5,00	253,85	3.046,20
Summe			2.486,62		14.576,61	174.912,32

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - **174.912,32 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	174.919,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>-</u> 40.231,44 €
jährlicher Reinertrag	<u>=</u> 134.687,88 €
Reinertragsanteil des Bodens	
6,50 % von 159.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>-</u> 10.335,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 124.352,88 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> 13,459
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 1.673.665,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> 159.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 1.832.665,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-</u> 350.000,00 €
Ertragswert	<u>=</u> 1.482.665,41 €
	<u>rd.</u> 1.480.000,00 €

Der **Ertragswert des Bewertungsteilbereichs A (Flst. 448/ 3)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

1.480.000,00 €

geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmieter ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden veröffentlichte durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese werden verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Produktionsgebäude mit Versorgungsgebäude

Das ca. 2022 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (36 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2022 = 3 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (36 Jahre – 3 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (36 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (36 Jahre – 33 Jahre) = 3 Jahren.

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 3 Jahren =) 2022.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Produktionshalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2022 zugrunde gelegt.

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 wurden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Fertigstellungskosten	-350.000,00 €
• Die Fertigstellung des Produktions- und Versorgungsgebäudes sind auf Grund mangelnder Gebäudeeinsichtnahme als Mindestkosten zu rechnen	-350.000,00 €
Summe	-350.000,00 €

9.3.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A lfd. Nr. 4

Produktions- und Versorgungsgebäude auf Flst. 448/ 3

Gebäudebezeichnung	Produktionsgebäude mit Versorgungsgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	2.575,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.08.2025 (2010 = 100)	186,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	871,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.626,16 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	4.187.362,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	4.187.362,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	36 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre
• prozentual	8,33 %
• Betrag	348.554,75 €
Zeitwert (inkl. BNK)	3.838.554,75 €
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäu dewert (inkl. BNK)	3.838.554,75 €

Gebäudesachwerte insgesamt	3.838.554,75 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 75.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 3.913.554,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 159.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 4.072.554,75 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 3.461.671,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 350.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 3.111.671,54 €
	rd. 3.110.000,00 €

Der **Sachwert des Bewertungsteilbereichs A (Flst. 448/ 3)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

3.110.000,00 €

geschätzt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde den vorliegenden Planungsunterlagen entnommen und vom Sachverständigen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,6	0,4	
Konstruktion	15,0 %				1,0	
Dach	11,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	35,3 %	64,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Natursteifer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 4	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Produktionsgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	700,00	44,8	313,60
4	965,00	55,2	532,68
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			846,28
gewogener Standard = 3,6			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 846,28 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 846,28 €/m² BGF

rd. 846,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 10). Der neue Baupreisindex wurde durch das statistische Bundesamt auf das Basisjahr 2015 umgestellt. Der Baupreisindex wurde durch den Sachverständigen für das vorliegende Gutachten auf das neue Basisjahr 2015 umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen - bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 1,95 % der Gebäudesachwerte insg. (3.838.554,75 €)	75.000,00 €
Summe	75.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Methode.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

9.3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.480.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **3.110.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV2021.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszurverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewerten Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 1,00 = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 \times 1,00 = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.480.000,00 \times 1,00 + 3.110.000,00 \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 1.950.000,00 \text{ €}$.

9.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bewertungsteilbereich B: (Parkplatzgrundstück)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebp/ ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenrichtwert: **24,00 €/ m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße des Bewertungsabschnitts B	=	5.100 m ² (Teilfläche des Grundstücks Flst. 448/ 3)

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Bebautes Grundstück	frei	5.100	24,00	122.400,00
Summe		5.100		<u>122.400,00</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt **122.400,00 €**.

9.4.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (Flst. 448/ 3)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Parkplatzfläche	Parken	-	179,00	7,00	1.253,00	15.036,00
Summe		-	179,00		1.253,00	15.036,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - **15.036,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV2021).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.036,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>-</u> 3.608,64 €
jährlicher Reinertrag	<u>=</u> 11.427,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 122.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>-</u> 7.344,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 4.083,36 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> 12,783
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 52.197,59 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> 122.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 174.597,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-</u> 20.000,00 €
Ertragswert	<u>=</u> 154.597,59 €
	<u>rd.</u> 155.000,00 €

Ertragswert des Bewertungsteilbereichs B: Flst. 448/ 3 (Parkplatzgrundstück)

Der **Ertragswert des Bewertungsteilbereichs B: Flst. 448/ 3** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

155.000,00 €

geschätzt.

9.4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Flst. 448/ 3)

Bodenwert + Außenanlagen			Parkplatz mit 179 Stellplätzen

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	122.400,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+ 96.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 218.400,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 174.720,00 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 20.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	= 154.720,00 €
	rd. 155.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Pflanzflächen (Bepflanzung)	26.000,00 €
gesamte Parkplatzbefestigung	70.000,00 €
Summe	96.000,00 €

Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs B (Flst. 448/ 3)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **155.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück B: Flst. 448/ 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

155.000,00 €

geschätzt.

9.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich C

Bewertungsteilbereich C: (unbebautes Bauland/ Grünfläche)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	€/ m ²	(ebf)
Gattendorf/ Gumpertsreuth	2025	24,00 €	ebf

Bodenrichtwert mit Definition des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für dieses Grundstück laut Gutachterausschuss des Landkreises Hof **24,00 €/ m²** zum Stichtag.

Bodenwertabschlag auf Grund der fehlender Bebauung Freimachung des Grünlands

Grundwert	24,00 € (ebf)
Abschlag für unbebautes Grundstück (Grünland) rd. 20 %	$\begin{array}{r} - \quad 5,00 \text{ €} \\ = \text{ rd. } 19,00 \text{ €} \end{array}$ (angepasster Bodenrichtwert)

Anangepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks: **19,00 €/m² (ebf)**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei
Bauweise	=	-
Grundstücksgröße des Bewertungsabschnitts C	=	5.277 m ² (Teilfläche des Grundstücks Flst. 448/3)

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/m ²]	Bodenwert Absolut [€]
unbebautes Grundstück	frei	5.277	19,00	100.263,00
Summe		5.277		100.263,00

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 insgesamt rd. **100.000,00 €**.

9.5.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich C

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	100.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	= 100.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	x 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Grundstücks	= 100.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 100.000,00 €
	rd. 100.000,00 €

Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs C (Flst. 448/ 3)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Bewertungsteilbereichs C (Flst. 448/ 3) wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

100.000,00 €

geschätzt.

9.5.3 Verkehrswert des Grundstücks Flst. 448/ 3 (Ifd. Nr. 4)

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Wert der Bewertungsteilbereiche
A Produktionsgrundstück	1.950.000,00 €
B Parkplatzgrundstück	155.000,00 €
C Unbebautes Baugrundstück/ Grünland	100.000,00 €
Summe der Verkehrswerte:	2.205.000,00 €

Der **Verkehrswert für das Grundstück Flst. 448/ 3** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

2.205.000,00 €

geschätzt.

10. Verkehrswert der bebauten und unbebauten Grundstücke

Der Verkehrswert für die bebauten und unbebauten Grundstücke in 95185 Gumpertsreuth, Gumpertsreuth 17

Grundbuch <i>Hof</i>	Blatt 561; 562; 934; 562
Gemarkung <i>Haidt</i>	Flurstücke 401 (Verwaltungs- u. Bürogebäude) 399 (Parkplatzgrundstück) 435/ 1 (unbebautes Grundstück) 448/ 3 (Produktions- und Parkplatzgrundstück)

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 mit rd.

Grundstück		Wert der Grundstücke
Ifd. Nr. 1 (Flst. 401)	Verwaltungs- u. Bürogebäude	2.070.000,00 €
Ifd. Nr. 2 (Flst. 399)	Parkplatzgrundstück	30.000,00 €
Ifd. Nr. 3 (Flst. 435/1)	unbebautes Grundstück	1.100,00 €
Ifd. Nr. 4 (Flst. 448/3)	Produktionsgebäude, Parkplatzgrundstück und unbebautes Baugrundstück	2.205.000,00 €

geschätzt.

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

Hof, den 23. August 2025

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
 Sachverständiger für
 Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
 Bismarckstraße 3 95028 Hof
 Tel. 0170 / 2911994


 Dipl.-Ing.(FH) André Gebhardt

11 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021 (BGBI. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (Banz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (Banz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBI. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBI. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Nutzflächenberechnung der Verwaltungs- und Bürogebäude**Fist. 401: Pos. 01 (Stammhaus/ Herrenhaus)****UG**

Keller 1:	(NNF)	4,86 * 2,13	=	9,97 m ²
Keller 2:	(NNF)	2,92 * 4,02	=	11,74 m ²
			=	21,71 m² (NNF)

EG

Besprechung	(HNF)	9,92 * 6,70 – 0,30 * 1,00	=	66,13 m ²
Bistro:	(HNF)	1,80 * 4,15 + 5,91 * 4,40 – 0,30 * 1,00	=	33,17 m ²
			=	99,30 m² (HNF)

Eingang/

Flur:	(VF)	5,40 * 2,48 + 2,915 * 1,28 + 1,103 * 2,48 + 3,343 * 2,15 – 0,42 * 0,42	=	26,87 m² (VF)
-------	------	---	---	---------------------------------

1.OG

Büro 1:	(HNF)	3,522 * 4,78 + 2,838 * 1,943 + 2,838 * 2,838 * 0,5 – 0,46 * 1,00	=	25,92 m ²
Büro 2:	(HNF)	4,76 * 4,51	=	21,47 m ²
Büro 3:	(HNF)	5,19 * 4,51	=	23,41 m ²
Büro 4:	(HNF)	3,47 * 4,89	=	16,97 m ²
Registratur:	(HNF)	3,47 * 2,11 – 0,30 * 0,90	=	7,05 m ²
Serverraum:	(HNF)	4,62 * 1,65 – 0,25 * 0,80 + 1,252 * (2,62 + 1,369) * ½ + 0,968 * 0,968 * ½	=	10,39 m ²
			=	105,21 m² (HNF)

Treppenhaus/	(VF)	2,95 * 2,41 + 2,73 * 1,20 + 2,83 * 1,28 + 0,12 *		
Flur:		(2,11 + 1,52) * ½ + 1,252 * 1,209	=	14,98 m² (VF)

2. OG/ DG

Büro 1:	(HNF)	4,76 * 6,76 – 0,30 * 1,15	=	31,83 m ²
Büro 2:	(HNF)	5,39 * 4,51	=	24,31 m ²
Büro 3:	(HNF)	2,17 * 4,78 + 3,32 * 4,32	=	24,28 m ²
Registratur:	(HNF)	2,61 * 5,29 – 0,61 * 0,40	=	13,56 m ²
			=	93,98 m² (HNF)
Abstellr.:	(NNF)	2,62 * 4,78 – 0,48 * 0,41 – 0,71 * 1,34	=	11,38 m ²
Abstellr.:	(NNF)	1,02 * 1,30	=	1,33 m ²
			=	12,71 m² (NNF)
Flur:	(VF)	2,64 * 4,98 + 0,85 * 1,28 + 1,05 * 1,20	=	15,26 m² (VF)

Spitzboden

Spitzboden:	(NNF)	6,00 * 5,40 + 5,10 * 5,40 + 5,80 * 1,55	=	68,90 m² (NNF)
-------------	-------	---	---	----------------------------------

Nutzflächenberechnung der Verwaltungs- und Bürogebäude**Fist. 401: Pos. 02 (Anbau)**

Flur 2:	(VF)	2,35 * 2,80 – 0,35 * 0,50	=	6,41 m² (VF)
A- Raum:	(NNF)	2,95 * 1,49	=	4,40 m ²
Formulare:	(NNF)	1,21 * 0,70 + 1,085 * 0,60	=	1,50 m ²
			=	5,90 m² (NNF)

Pos. 03 (Verbindungsgebäude)**EG**

Schulungs-
raum: (HNF) $2,65 * 5,78$

= **23,31 m² (HNF)**

Pos. 04 (Verwaltungs- und Bürogebäude)**UG**

Archiv 1:	(NNF)	$2,92 * 5,78$	=	16,88 m ²
Archiv 2:	(NNF)	$6,30 * 3,44 + 0,97 * 0,39 + 2,27 * 0,77$	=	23,80 m ²
Hausmeister:	(NNF)	$2,95 * 4,855$	=	<u>14,32 m²</u>
			=	55,00 m² (NNF)

Heizung:	(FF)	$3,37 * 5,98$	=	20,15 m ²
Öllager:	(FF)	$3,85 * 9,00$	=	<u>34,65 m²</u>
			=	54,80 m² (FF)

Flur:	(VF)	$2,60 * 7,13 - 0,50 * 0,76 - 0,45 * 1,15$	=	17,64 m² (VF)
-------	------	---	---	---------------------------------

Keller 3:	(NNF)	$3,85 * 9,00$	=	34,65 m² (NNF)
-----------	-------	---------------	---	----------------------------------

EG

Besprechung:	(HNF)	$6,69 * 3,635 + 0,75 * (2,39 + 2,06) * \frac{1}{2}$	=	26,04 m ²
Büro 1:	(HNF)	$3,385 * 6,01$	=	20,34 m ²
Büro 2:	(HNF)	$2,80 * 5,84$	=	16,35 m ²
Büro 3:	(HNF)	$5,095 * 5,84$	=	<u>29,75 m²</u>
			=	92,48 m² (HNF)

WC Damen:	(NNF)	$1,01 * 3,01 + 2,00 * 1,51$	=	6,06 m ²
WC Herren:	(NNF)	$3,01 * 1,51 + 3,01 * 2,76$	=	12,85 m ²
Garderobe:	(NNF)	$1,885 * 1,385$	=	<u>2,61 m²</u>
			=	21,52 m² (NNF)
Innenflur 3:	(VF)	$2,76 * 6,01 + 0,375 * (2,16 + 2,06) * \frac{1}{2} - 0,60 * 0,80$	=	16,90 m ²
Flur 4:	(VF)	$3,01 * 3,26$	=	<u>9,81 m²</u>
			=	26,71 m² (VF)

Nutzflächenberechnung der Verwaltungs- und Bürogebäude**Pos. 05 (Garagen- u. Lagergebäude)****EG**

Lager/:	(NNF)	$8,01 * 2,96$	=	<u>23,71 m² (NNF)</u>
---------	-------	---------------	---	----------------------------------

Pos. 06 (Verwaltungs- und Bürogebäude 2000)**UG**

Besprechung 1:	(HNF)	$5,385 * 4,76$	=	25,63 m ²
Büro:	(HNF)	$4,1975 * 8,073 + 0,50 * 3,196$	=	<u>35,48 m²</u>
			=	<u>61,11 m²</u>
			=	59,27 m² (HNF)
Lager:	(NNF)	$2,76 * 4,196$	=	11,59 m ²
Akten :	(NNF)	$4,697 * 7,197$	=	33,81 m ²
Prospekte:	(NNF)	$4,697 * 7,197$	=	33,81 m ²
Hausmeister:	(NNF)	$4,697 * 3,072$	=	14,43 m ²
Abstellr. 1:	(NNF)	$4,155 * 3,25$	=	13,50 m ²
Abstellr. 2:	(NNF)	$3,51 * 3,385$	=	<u>11,88 m²</u>
			=	<u>119,02 m²</u>
			=	115,45 m² (NNF)

WC- Herren: (NNF)	$1,885 * 3,375 - 0,17 * 1,885$	=	5,72 m ²
WC- Damen: (NNF)	$2,635 * 3,375 - 0,17 * 3,375 - 1,475 * 0,115$	=	8,15 m ²
Vorraum: (NNF)	$1,635 * 1,875 + 0,17 * 1,875$	=	2,75 m ²
		=	16,62 m ²
	./. 3 % für Putz	=	16,12 m² (NNF)
Flur: (VF)	$1,76 * 1,345 + 10,797 * 2,51 + 2,627 + 1,99$	=	34,70 m ²
Garderobe: (VF)	$4,76 * 5,32 + 1,76 * 3,398$	=	31,31 m ²
Gang: (VF)	$10,35 * 2,51$	=	25,99 m ²
	./. 3 % für Putz	=	92,00 m ²
		=	89,24 m² (VF)
EDV- Raum: (FF)	$4,697 * 3,01$	=	14,14 m ² (FF)
	./. 3 % für Putz	=	13,72 m² (FF)
Hausan- schluss: (FF)	$3,285 * 3,385 - 1,225 * 0,385$	=	10,65 m ² (FF)
	./. 3 % für Putz	=	10,33 m² (FF)
EG			
Büro: (HNF)	$2,877 * 4,25 - 1,15 * 1,15 * \frac{1}{2}$	=	11,57 m ²
Genuss- rechte 1: (HNF)	$4,76 * 3,635 + (1,25 * (2,3825 + 1,132) * 0,5)$	=	19,50 m ²
Genuss- rechte 2: (HNF)	$4,295 * 3,51 + 1,00 * 1,135$	=	16,21 m ²
Vermögen 1: (HNF)	$4,76 * 3,51$	=	16,71 m ²
Vermögen 2: (HNF)	$4,76 * 3,635 + (1,376 * 1,376 * \frac{1}{2})$	=	18,25 m ²
EDV- 1: (HNF)	$4,76 * 4,01 - (1,01 * 1,01 * \frac{1}{2}) + (1,17 * 1,17 * \frac{1}{2})$	=	19,26 m ²
EDV- 2: (HNF)	$3,635 * 4,01$	=	14,58 m ²
Provision: (HNF)	$4,76 * 3,135 + 1,25 * (2,76 + 1,47) * 0,5$	=	17,57 m ²
Buchhaltung: (HNF)	$3,885 * 4,76 - (0,765 * 0,765 * \frac{1}{2}) + (1,585 * 1,585 * \frac{1}{2})$	=	19,45 m ²
	./. 3 % für Putz	=	153,10 m ²
		=	148,50 m² (HNF)
Kopieren: (NNF)	$2,01 * 2,50$	=	4,54 m ²
Putzraum: (NNF)	$2,26 * 1,385$	=	3,13 m ²
Küche: (NNF)	$4,76 * 1,635 - 1,25 * 0,50 + 2,385 * 1,50$	=	10,73 m ²
	./. 3 für Putz	=	18,40 m ²
		=	17,85 m² (NNF)
Windfang: (VF)	$2,877 * 2,815 + 1,885 * 1,50$	=	10,93 m ²
Verb.- gang: (VF)	$2,53 * 4,657$	=	11,77 m ²
Flur/ Papier: (VF)	$2,01 * 2,50 + 1,33 * 1,33 * \frac{1}{2}$	=	5,91 m ²
Atrium: (VF)	$4,885 * 1,745 + 1,96 * (4,885 + 0,965) * \frac{1}{2} + 1,2375 * (4,885 + 2,3975) * \frac{1}{2}$	=	18,76 m ²
Flur: (VF)	$2,385 * 1,295 + 3,097 * 1,135 + 1,19 * (2,35 + 1,16) * \frac{1}{2} + 1,25 * 2,0 + 2,413 * 1,29$	=	14,30 m ²
	./. 3 % für Putz	=	61,67 m ²
		=	59,82 m² (VF)

Pos. 07 (Verwaltungs- und Bürogebäude 2002)**UG**

Schulung: (HNF)	$5,76 * 15,51 + 0,87 * 0,37$	=	89,02 m ²
	./. 3 % für Putz	=	86,35 m² (HNF)

Büro 1:	(HNF)	$4,26 * 3,135$	=	$13,36 \text{ m}^2$
Büro 2:	(HNF)	$4,26 * 3,135$	=	$13,36 \text{ m}^2$
Büro 3:	(HNF)	$4,26 * 3,26$	=	$13,89 \text{ m}^2$
			=	$40,61 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$39,40 \text{ m}^2 (\text{HNF})$
Teeküche	(NNF)	$1,915 * 2,51$	=	$4,81 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$4,67 \text{ m}^2 (\text{NNF})$
Beh. -WC:	(NNF)	$1,76 * 3,51$	=	$6,18 \text{ m}^2$
WC/ Dusche:	(NNF)	$2,885 * 1,76 + 1,875 * 1,01$	=	$6,97 \text{ m}^2$
			=	$13,15 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$12,76 \text{ m}^2 (\text{NNF})$
Stuhllager:	(NNF)	$5,76 * 5,76$	=	$33,18 \text{ m}^2$
Lager 4:	(NNF)	$2,135 * 2,125$	=	$4,54 \text{ m}^2$
Keller/ Flur:	(NNF)	$5,76 * 2,76$	=	$15,90 \text{ m}^2$
Putzraum:	(NNF)	$2,135 * 1,01$	=	$2,16 \text{ m}^2$
			=	$55,78 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$54,11 \text{ m}^2 (\text{NNF})$
Gang 1:	(VF)	$4,68 * 2,635$	=	$12,33 \text{ m}^2$
Gang 2:	(VF)	$10,365 * 2,51$	=	$26,02 \text{ m}^2$
Halle :	(VF)	$9,513 * 2,635 + 1,003 * (9,513 + 8,51) * \frac{1}{2} + 8,51 * 5,365$	=	$79,76 \text{ m}^2$
Foyer :	(VF)	$2,75 * 2,634 + 5,51 * 6,00$	=	$40,30 \text{ m}^2$
Flur:	(VF)	$2,76 * 2,51 + 1,51 * 0,99 + 1,63 * 2,635$	=	$12,73 \text{ m}^2$
WF:	(VF)	$3,26 * 2,26$	=	$7,37 \text{ m}^2$
			=	$178,51 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$173,15 \text{ m}^2 (\text{VF})$
EDV- Raum:	(FF)	$5,76 * 3,01$	=	$17,34 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$16,82 \text{ m}^2 (\text{FF})$
Technik:	(FF)	$5,76 * 3,135$	=	$18,06 \text{ m}^2$
Heizung:	(FF)	$5,76 * 4,635 - 0,365 * 0,115$	=	$26,66 \text{ m}^2$
			=	$44,72 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$43,38 \text{ m}^2 (\text{FF})$
EG				
Büro 1:	(HNF)	$4,595 * 2,455$	=	$11,28 \text{ m}^2$
Büro 2:	(HNF)	$3,74 * 3,728 + 2,122 * (3,74 + 1,619) * \frac{1}{2}$	=	$19,63 \text{ m}^2$
Büro 3:	(HNF)	$3,00 * 5,85$	=	$17,55 \text{ m}^2$
Büro 4:	(HNF)	$3,825 * 3,474 + 2,376 * (3,825 + 1,449) * \frac{1}{2}$	=	$19,55 \text{ m}^2$
Büro 5:	(HNF)	$3,434 * 3,86 + 2,411 * (3,86 + 1,449) * \frac{1}{2}$	=	$19,66 \text{ m}^2$
Büro 6:	(HNF)	$4,47 * 3,524 + 0,946 * (4,47 + 3,524) * \frac{1}{2}$	=	$19,53 \text{ m}^2$
Büro 7:	(HNF)	$3,605 * 3,444 + 2,406 * (3,605 + 1,199) * \frac{1}{2}$	=	$18,19 \text{ m}^2$
Büro 8:	(HNF)	$3,56 * 5,85$	=	$20,83 \text{ m}^2$
Büro 9:	(HNF)	$3,605 * 3,158 + 1,092 * (2,513 + 3,605) * \frac{1}{2}$	=	$14,73 \text{ m}^2$
Büro 10:	(HNF)	$4,42 * 3,10$	=	$13,70 \text{ m}^2$
Empfang:	(HNF)	$2,868 * 2,70 + 1,726 * (2,70 + 0,975) * \frac{1}{2}$	=	$10,92 \text{ m}^2$
			=	$185,57 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$180,00 \text{ m}^2 (\text{HNF})$
Bistro:	(HNF)	$4,50 * 3,536 + 1,42 * 0,805 * \frac{1}{2} + 1,574 * (4,50 + 4,065) * \frac{1}{2} + 2,39 * 0,15 + 1,373 * 2,99 + 1,876 * 1,89$	=	$31,24 \text{ m}^2$
		./. 3 % für Putz	=	$30,30 \text{ m}^2 (\text{HNF})$
Kopierer:	(NNF)	$2,705 * 1,48 + 0,745 * (2,705 + 1,965) * \frac{1}{2} +$		

Kopierer:	(NNF)	1,389 * 1,389 2,395 * 1,45	= 6,70 m ² = 3,47 m ² = 10,17 m ²
		./. 3 % für Putz	= 9,86 m ² (NNF)
WC- Damen:	(NNF)	1,75 * 2,25 + 1,48 * 3,11 + 0,625 * 0,15	= 8,45 m ²
WC- Herren:	(NNF)	3,11 * 1,63 + 0,883 * 0,15 + 1,21 * 2,10 + 1,436 * 0,211 * ½ + 1,174 * 0,876 * ½	= 8,41 m ² = 16,86 m ²
		./. 3 % für Putz	= 16,35 m ² (NNF)
Putzraum:	(NNF)	1,63 * 1,436 + 0,904 * (1,63 + 0,725) * ½ ./. 3 % für Putz	= 3,41 m ² = 3,30 m ² (NNF)
WF:	(VF)	3,25 * 3,00 + 3,01 * (2,254 + 3,064) * ½ + 1,635 * 0,551 + 1,635 * 2,699 * ½	= 20,86 m ²
Flur:	(VF)	2,529 * 1,37	= 3,46 m ²
Flur:	(VF)	5,995 * 2,97	= 17,81 m ²
Flur:	(VF)	1,37 * 3,365	= 4,61 m ²
Flur:	(VF)	1,19 * (2,233 + 3,422) * ½ + 1,18 * (3,42 + 2,24) * ½ + 0,12 * 0,684 + 1,30 * 1,18 * ½	= 7,56 m ²
Halle:	(VF)	0,968 * (6,34 + 8,26) * ½ + 8,26 * 0,743 + 4,87 * 1,71 * 2 + 1,934 * (8,26 + 7,22) * ½ + 1,02 * (2,601 + 0,521) * ½ + 3,14 * (1,695 + 1,69) * 0,25	= 48,68 m ² = 102,98 m ²
		./. 3 % für Putz	= 99,90 m ² (VF)

OG

Büro 1:	(HNF)	4,58 * 0,624 + 2,556 * (4,58 + 2,93) * ½ + 2,974 * (0,834 + 1,475) * ½	= 15,89 m ²
Büro 2:	(HNF)	1,71 * (2,868 + 4,595) * ½ + 4,595 * 3,578	= 22,82 m ²
Büro 3:	(HNF)	3,74 * 3,728 + 2,121 * (3,74 + 1,62) * ½	= 19,63 m ²
Büro 4:	(HNF)	3,00 * 5,85	= 17,55 m ²
Büro 5:	(HNF)	3,825 * 3,474 + 2,376 * (3,825 + 1,449) * ½	= 19,55 m ²
Büro 6:	(HNF)	4,50 * 3,536 + 2,99 * 1,49 + 0,806 * 1,42 * ½ + 1,575 * (4,065 + 4,50) * ½	= 27,68 m ²
Büro 7:	(HNF)	3,434 * 3,86 + 2,41 * (3,86 + 1,449) * ½	= 19,66 m ²
Büro 8:	(HNF)	4,47 * 3,524 + 0,946 * (4,47 + 3,524) * ½	= 19,53 m ²
Büro 9:	(HNF)	3,605 * 3,444 + 2,406 * (3,605 + 1,199) * ½	= 18,19 m ²
Büro 10:	(HNF)	3,56 * 5,85	= 20,83 m ²
Büro 11:	(HNF)	3,605 * 3,158 + 1,092 * (2,513 + 3,605) * ½	= 14,73 m ²
Besprechung:	(HNF)	5,845 * 2,97	= 17,36 m ²
		./. 3 % für Putz	= 233,42 m ² = 226,42 m ² (HNF)
Teeküche:	(NNF)	4,42 * 3,10	= 13,70 m ²
		./. 3 % für Putz	= 13,29 m ² (NNF)
Kopierer:	(NNF)	2,04 * 1,76 + 2,705 * (2,22 + 1,479) * ½ + 1,389 * 2,436	= 10,28 m ²
Kopierer:	(NNF)	2,395 * 1,45	= 3,47 m ²
		./. 3 % für Putz	= 13,75 m ²
WC- Damen:	(NNF)	1,75 * 2,25 + 1,48 * 3,11 - 0,625 * 0,15	= 8,45 m ²
WC- Herren:	(NNF)	3,11 * 1,63 + 0,882 * 0,15 + 1,21 * 2,10 + 1,435 * 0,211 * ½ + 1,174 * 0,876 * ½	= 8,41 m ² = 16,86 m ²
		./. 3 % für Putz	= 16,35 m ² (NNF)

Putzraum:	(NNF)	$1,63 * 1,435 + 0,904 * (1,63 + 0,725) * \frac{1}{2}$	=	3,41 m ²
		$\therefore 3\% \text{ für Putz}$	=	3,31 m² (NNF)
Flur:	(VF)	3,125 * 1,37	=	4,28 m ²
Flur:	(VF)	2,529 * 1,37	=	3,46 m ²
Flur:	(VF)	1,37 * 3,365	=	4,61 m ²
Flur:	(VF)	$1,19 * (2,233 + 3,423) * \frac{1}{2} + 0,12 * 0,684 +$	=	
		$1,18 * (3,423 * 2,243) * \frac{1}{2} + 1,30 * 1,18$	=	7,56 m ²
Galerie:	(VF)	$0,968 * (6,34 + 8,26) * \frac{1}{2} + 8,26 * 0,743 +$	=	
		$4,87 * 1,71 * 2 + 1,934 * (8,26 + 7,217) * \frac{1}{2} +$	=	
		$1,02 * (2,601 + 0,521) * \frac{1}{2} +$	=	
		$3,14 * (1,70 + 1,70) * 0,25$	=	48,68 m²
			=	68,59 m ²
		$\therefore 3\% \text{ für Putz}$	=	66,53 m² (VF)

Berechnung der Brutto- Grundfläche der Verwaltungs- und Bürogebäude

Pos. 01 (Stammhaus/ ehemalige Schule)

Unterkellerung:		=	45,80 m ²
Erdgeschoss:		=	162,20 m ²
1. Obergeschoss:		=	162,20 m ²
2. Obergeschoss:		=	162,20 m ²
Brutto- Grundfläche Pos. 01		=	532,40 m²

Pos. 02 (Anbau)

Erdgeschoss:	20,96	=	20,96 m ²
Brutto- Grundfläche Pos. 02		=	20,96 m²

Pos. 03 (Verbindungsgebäude)

Erdgeschoss:	28,51	=	28,51 m ²
Brutto- Grundfläche Pos. 03		=	28,51 m²

Pos. 04 (Verwaltungs- und Bürogebäude)

Kellergeschoss:	171,11	=	171,11 m ²
Erdgeschoss:	171,11	=	171,11 m ²
Brutto- Grundfläche Pos. 04		=	342,22 m²

Pos. 05 (Garagen- und Lagergebäude)

Kellergeschoss:	29,28	=	29,28 m ²
Erdgeschoss:	29,28	=	29,28 m ²
Brutto- Grundfläche Pos. 05		=	58,56 m²
Brutto- Grundfläche Pos. 01 - Pos 05 gesamt:			= rd. 963,00 m²

Pos. 06 (Verwaltungs- u. Bürogebäude/ 2000)**Brutto- Grundfläche des Verwaltungs- und Bürogebäudes:**

Untergeschoss: (mit Verbindungs- Bau)	15,16 * 15,16 + 16,79 * 6,125 + 9,27 * 6,27 + 0,30 + 6,40 + 5,81 * 4,77	=	420,42 m ²
Erdgeschoss: (mit Verbindungs- Bau)	15,235 * 15,235 + 7,99 * 4,90 + 2,215 * 1,50	=	274,44 m ²
Brutto- Grundfläche Brutto- Grundfläche (BGF)		=	694,86 m ²
		= rd.	695,00 m²

Pos. 07 (Verwaltungs- u. Bürogebäude/ 2002)**Brutto- Grundfläche des Verwaltungs- und Bürogebäudes:**

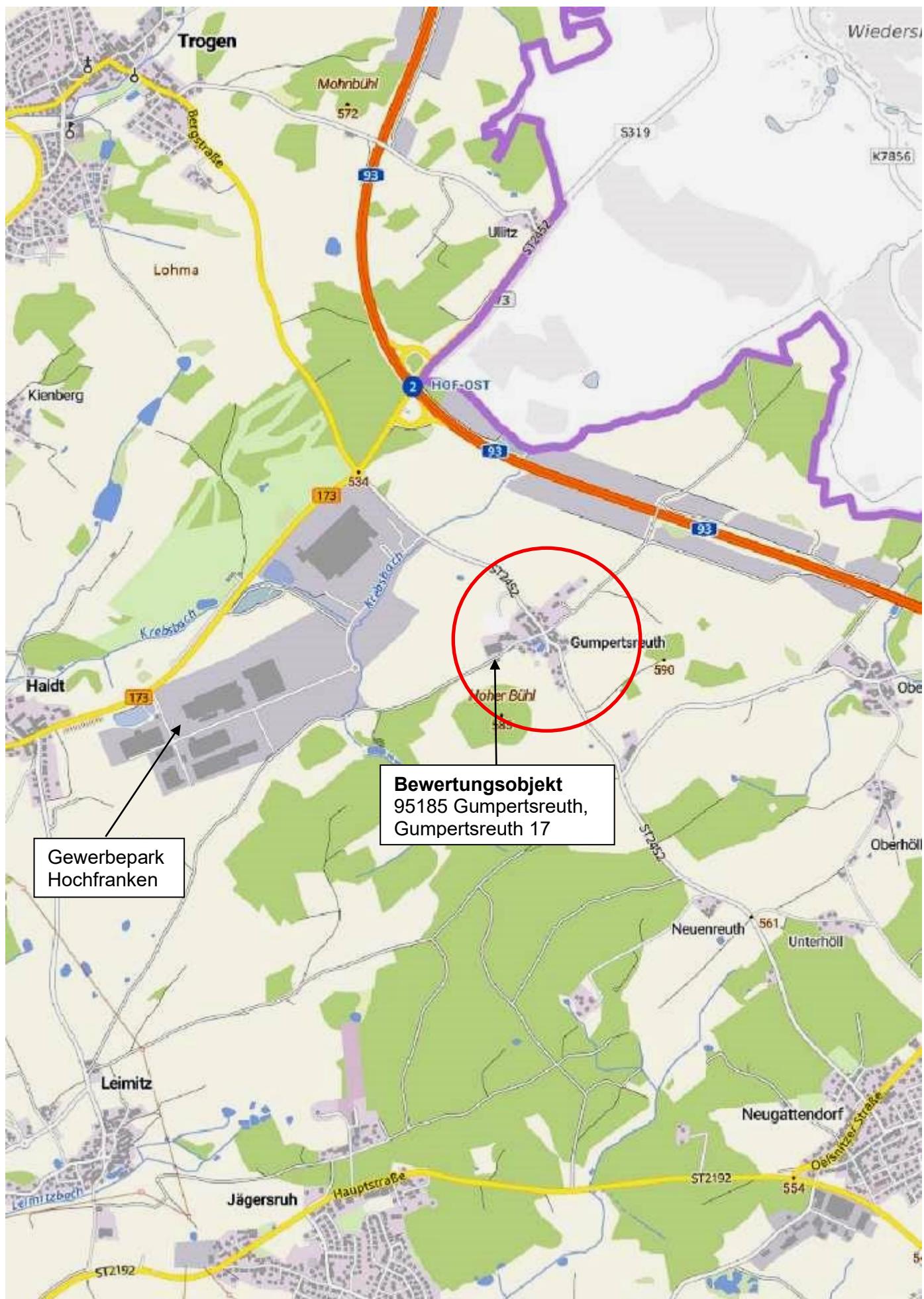
Untergeschoss:	21,11 * 21,11 + 10,435 * 7,985 + 6,86 * 4,31	=	558,53 m ²
Erdgeschoss:	21,15 * 21,15	=	447,32 m ²
Obergeschoss:	21,15 * 21,15	=	447,32 m ²
		=	1.453,17 m ²
Brutto- Grundfläche (BGF)		= rd.	1.453,00 m²

Nutzflächenberechnung des Produktions- und Versorgungsgebäudes**Produktionshalle mit Versorgungsgebäude**

Produktion:	=	1.838,12 m ²
Büro 1 und Büro 2:	=	73,07 m ²
Labor:	=	107,56 m ²
Temperaturlager:	=	124,76 m ²
Warenein- und Ausgang:	=	101,36 m ²
Sozialräume:	=	37,00 m ²
Sanitär Herren:	=	35,18 m ²
Sanitär Herren:	=	39,16 m ²
Flur 1:	=	13,29 m ²
Flur 2:	=	66,35 m ²
Technik:	=	50,77 m ²
	=	2.486,62 m ²
Nutzfläche gesamt:	= rd.	2.487,00 m²

Berechnung der Brutto- Grundfläche des Produktions- und Versorgungsgebäudes**Bruttogrundfläche (BGF) des Produktionsgebäudes mit Versorgungsgebäude:**

Produktionsgebäude:	60,54 * 36,68	=	2.220,61 m ²
Versorgungs- bzw. Verwaltungsgebäude:	36,68 * 9,65	=	353,96 m ²
		=	2.274,57 m ²
Brutto- Grundfläche (BGF)		= rd.	2.575,00 m²

Orts- und Umgebungsplan von Gumpertsreuth

Bewertungsobjekt
95185 Gumpertsreuth,
Gumpertsreuth 17

Gewerbegebiet
Hochfranken

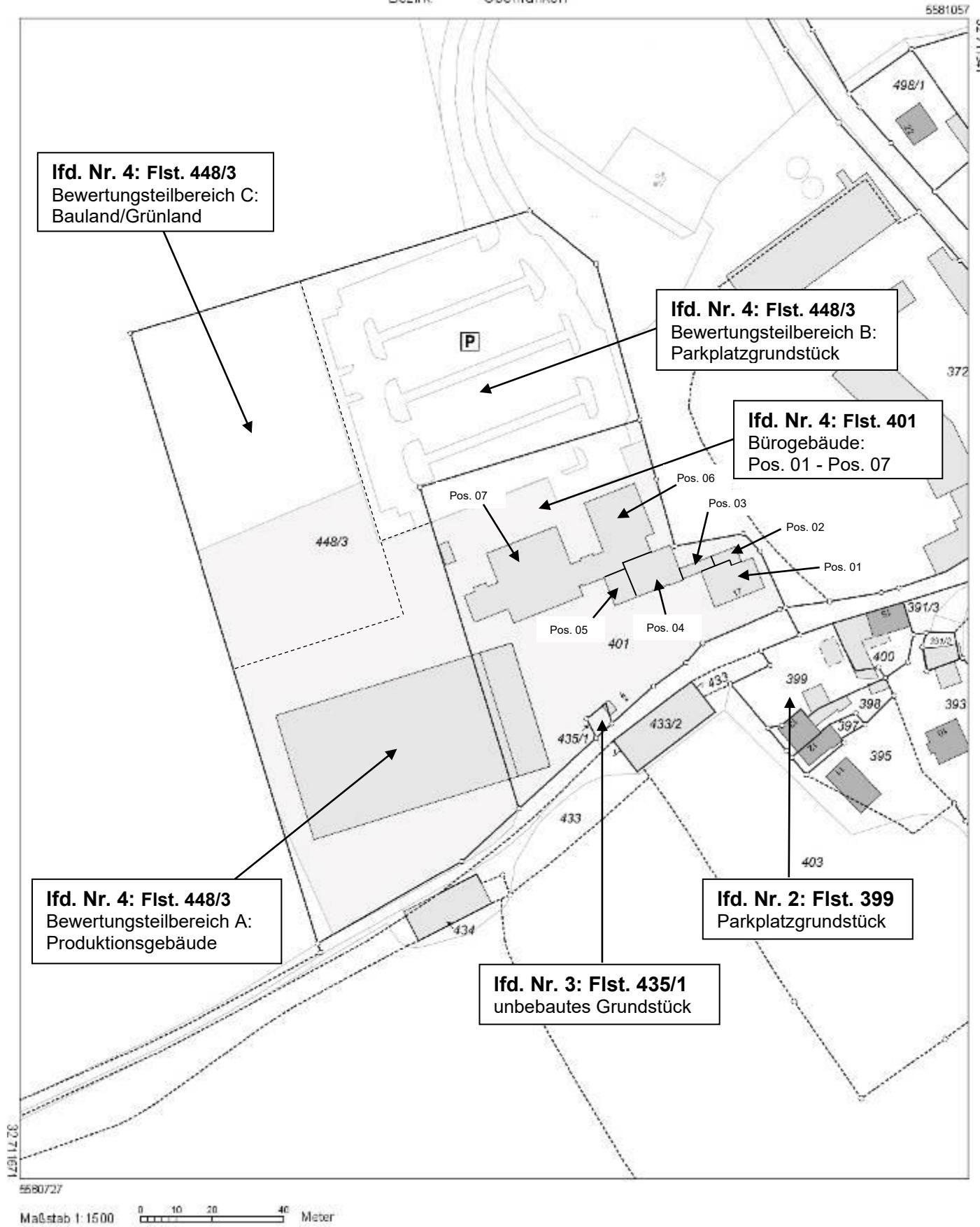
Lageplan M 1:500

Flurstück: 448/3
Gemarkung: Haidt

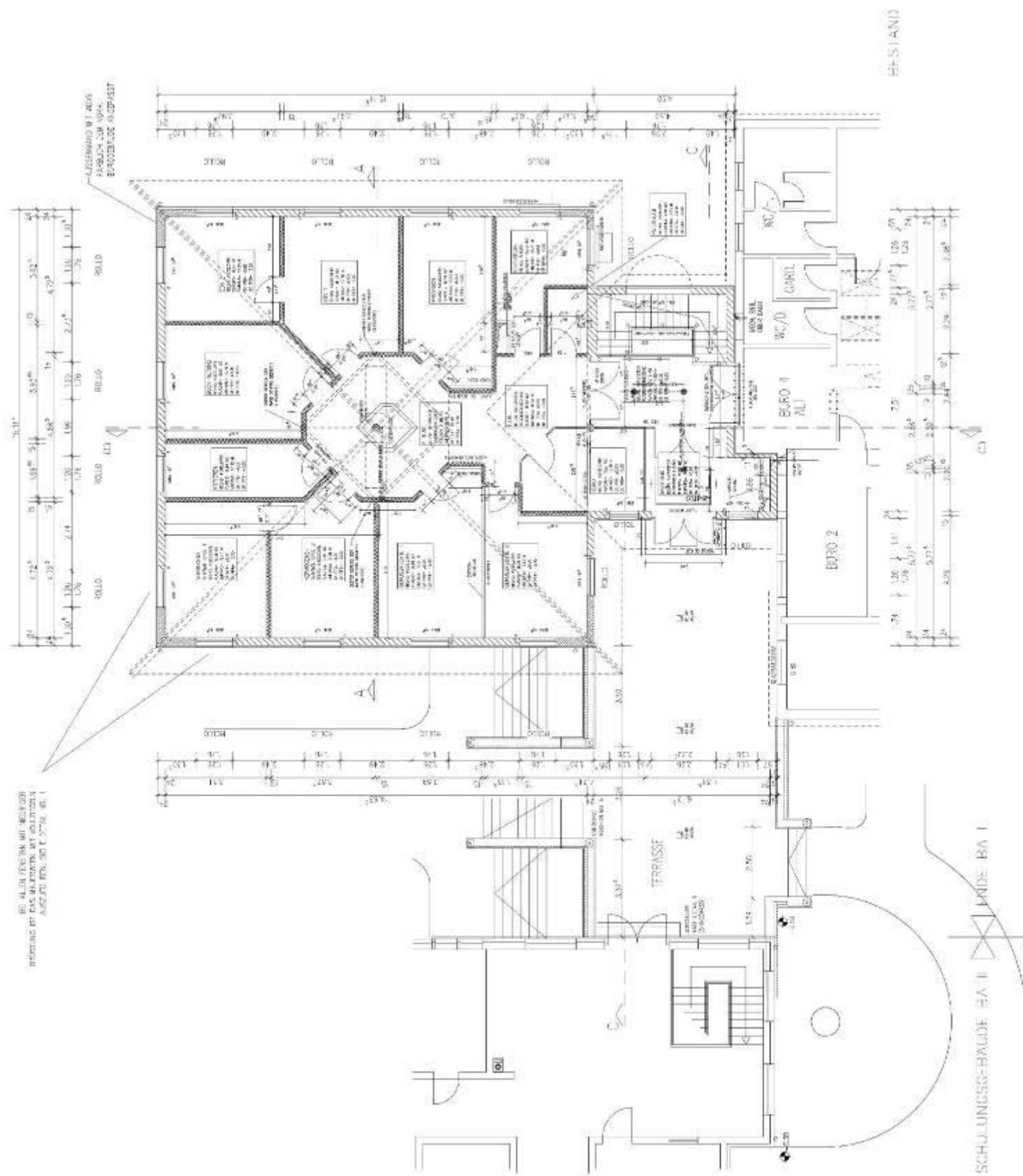
Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:

Gallendorf
Hof
Oberfranken

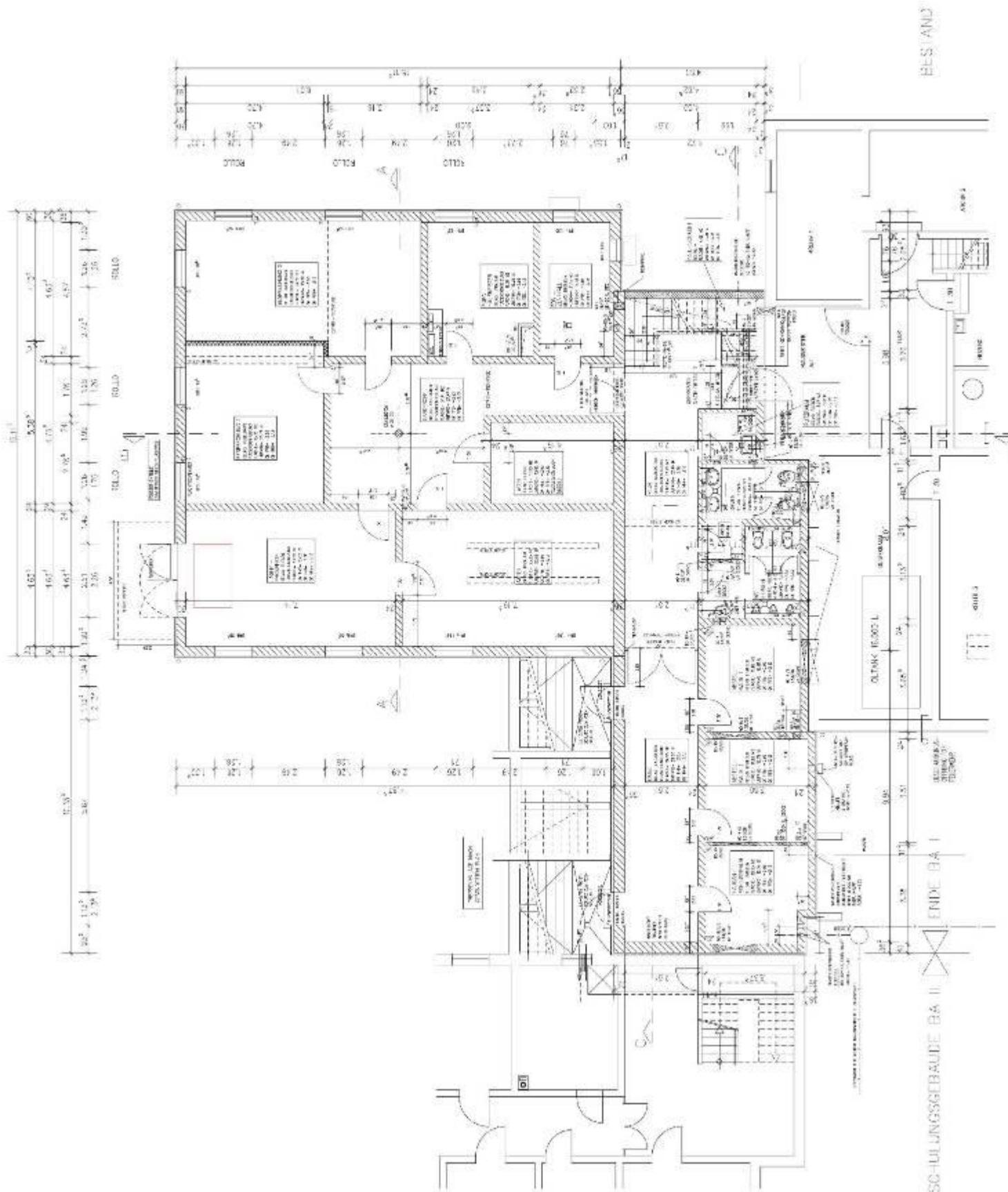
Erstellt am 13.07.2025



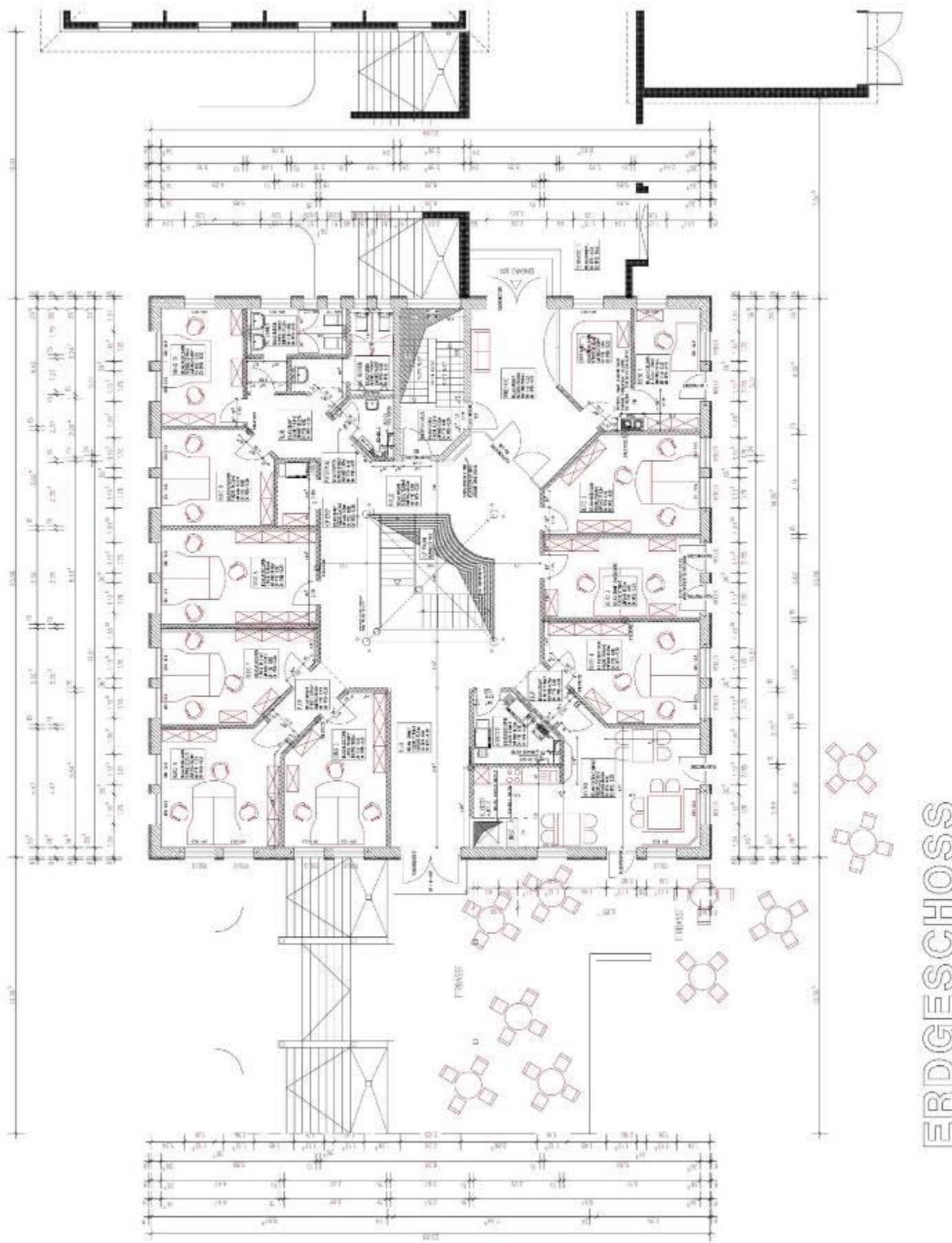
Grundriss Bürogebäude: Flst. 401 (Pos. 06) Erdgeschoss



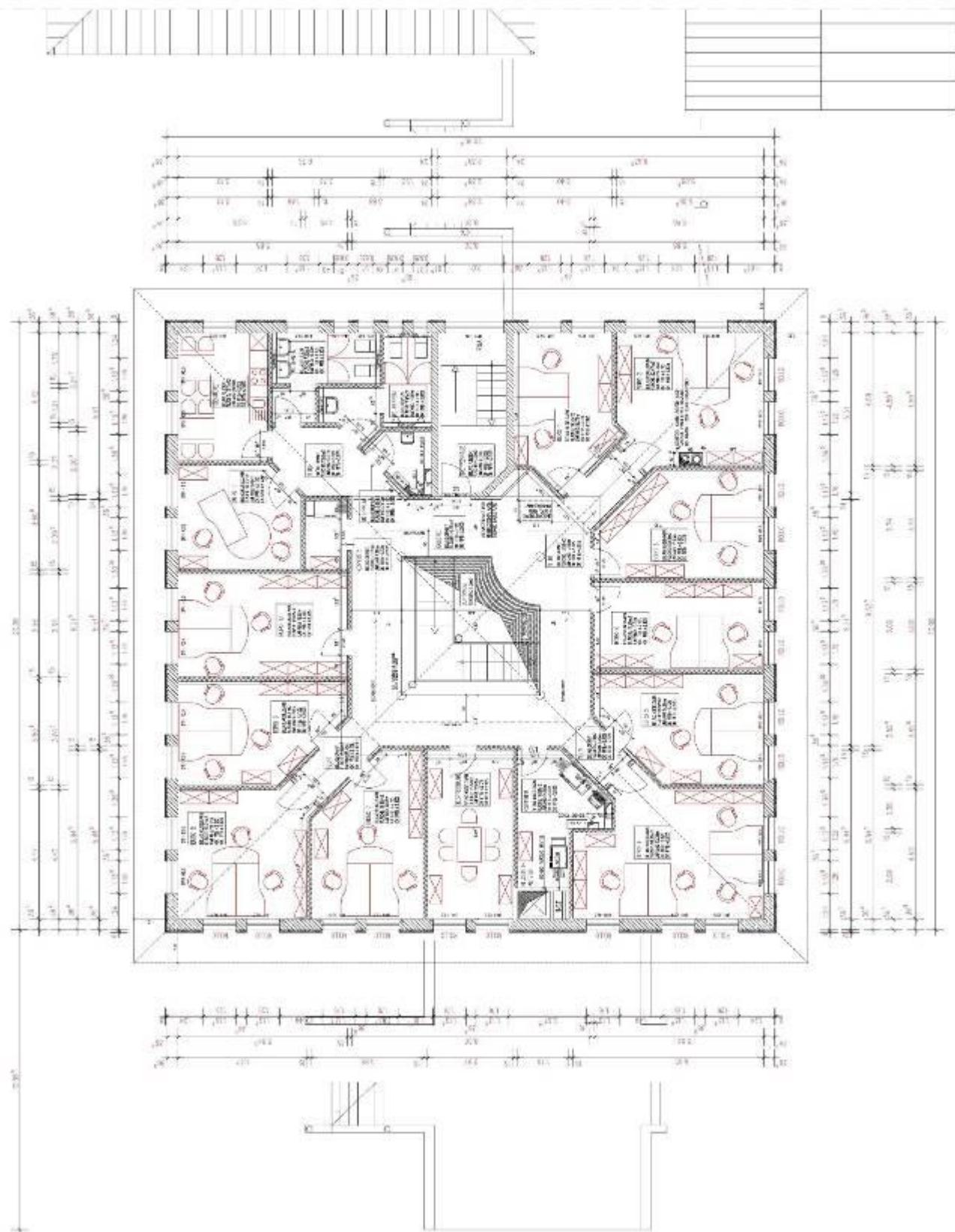
Grundriss Bürogebäude: Flst. 401 (Pos. 06) Untergeschoss



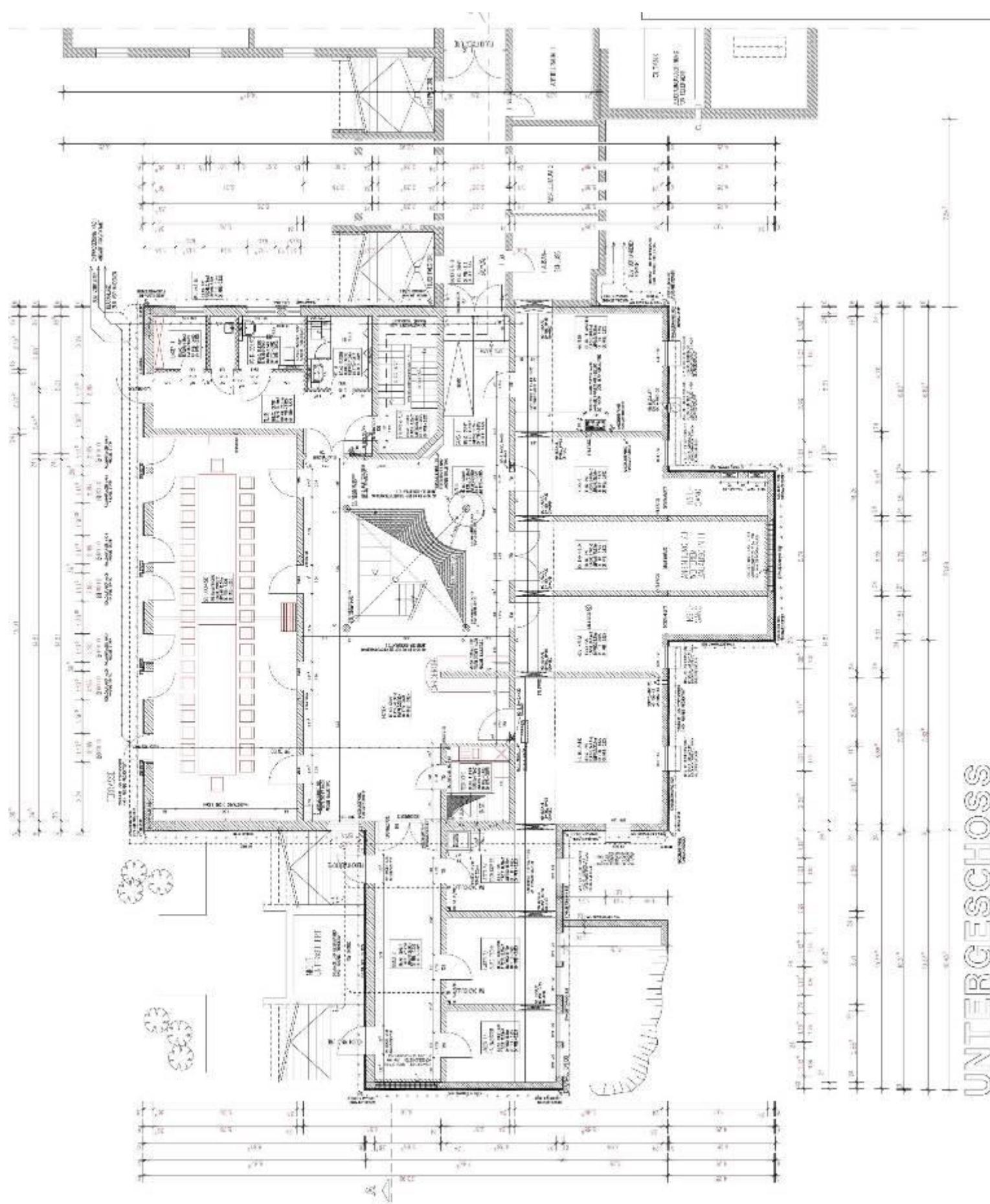
Grundriss Bürogebäude: Flst. 401 (Pos. 07) Erdgeschoss



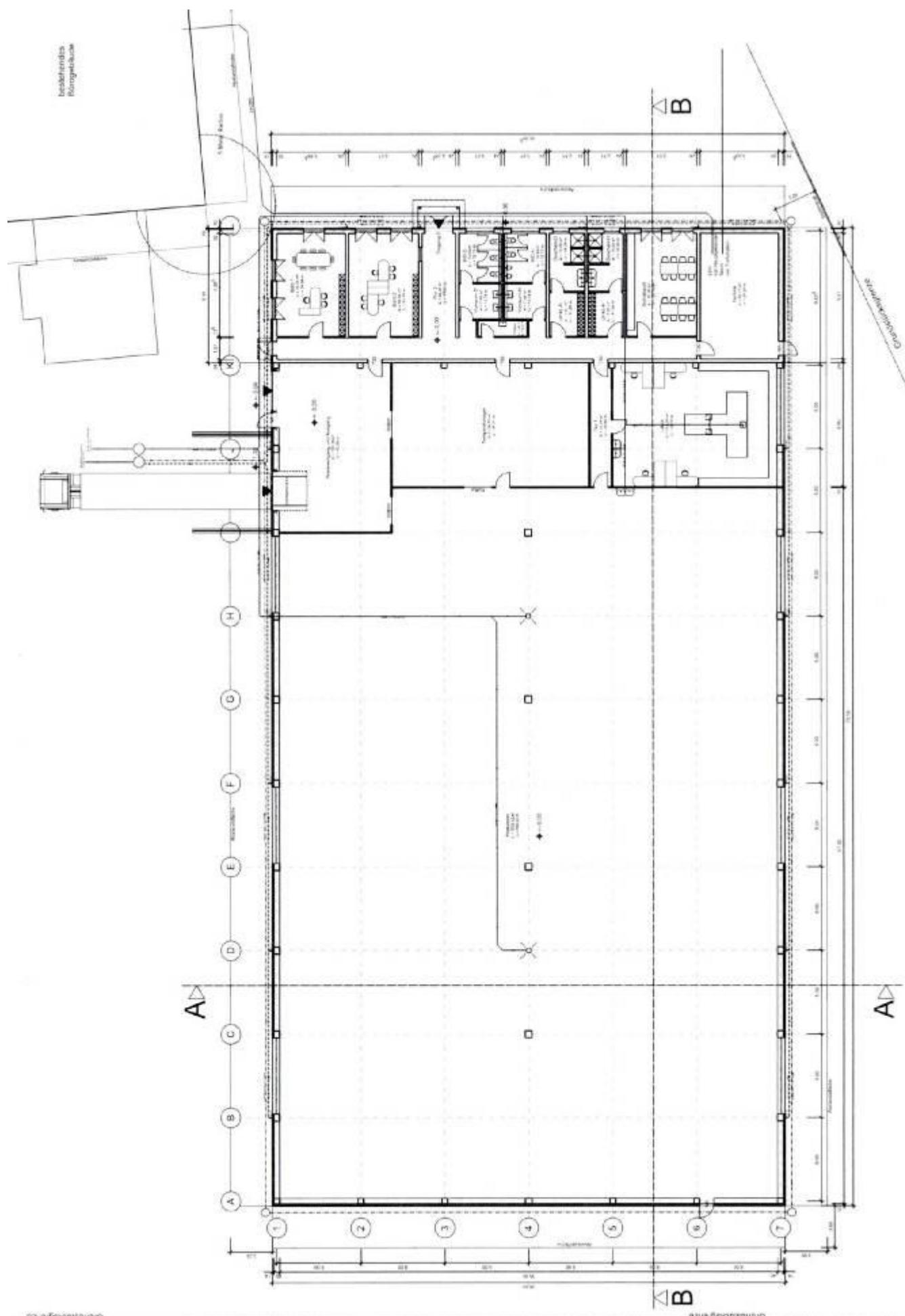
Grundriss Bürogebäude: Flst. 401 (Pos. 07) Obergeschoss



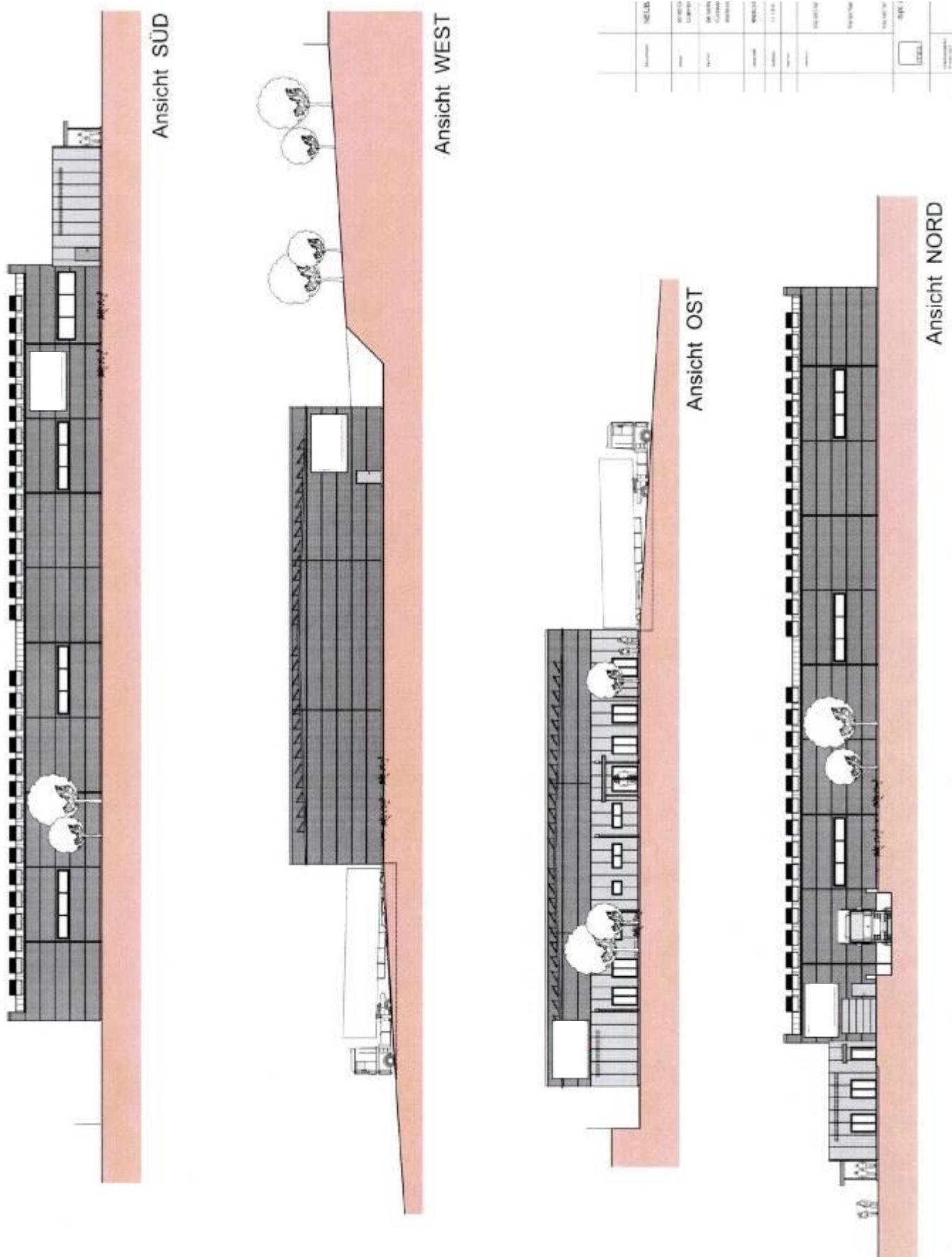
Grundriss Bürogebäude: Flst. 401 (Pos. 07) Untergeschoss



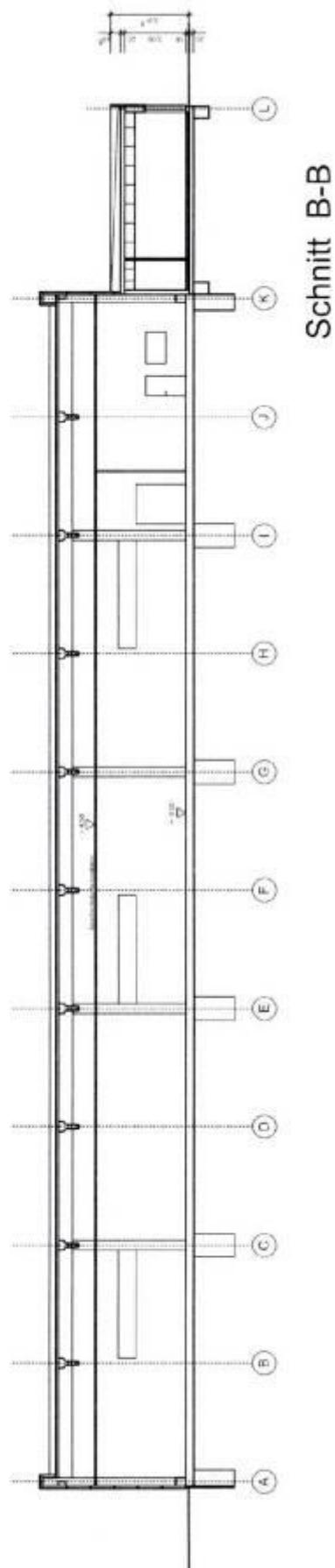
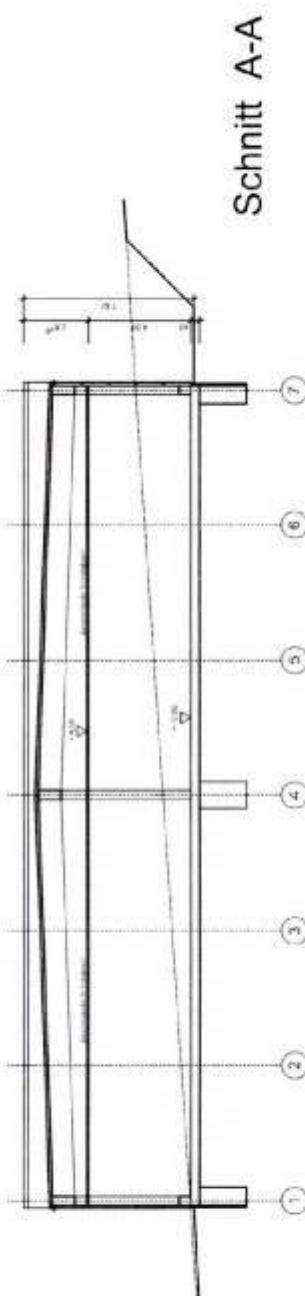
Grundriss (Produktionsgebäude mit Versorgungsgebäude)
Fist. 448/ 3



Ansichten (Produktionsgebäude mit Versorgungsgebäude)



Schnitte (Produktionsgebäude mit Versorgungsgebäude)
unmassstäblich



Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude



Ansicht Stammhaus (Pos. 01) von Süden



Ansicht Stammhaus (Pos. 01) von Südosten (Flst. 401)

Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude



Garage mit Lager (Pos. 04 u. Pos. 05)



Bürogebäude (Pos. 04) Zwischenbau mit Besprechung und Büros (Flst. 401)

Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude

Ansicht der Büro- und Verwaltungsgebäude Pos. 06 und Pos. 07 (Flst. 401) von Norden



Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes Pos. 06 (Flst. 401)

Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude

Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (Pos. 07) von Norden (Flst. 401)



Blick auf den Zugangsbereich (Pos. 06 und Pos. 07) vom Parkplatz

Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude

Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (Pos. 06) Eingangsbereich



Eingangsbereich des Büro- und Verwaltungsgebäudes Pos. 07

Bildmaterial der Verwaltungs- und Bürogebäude



Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (Pos. 07) von Nordwesten



Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes Pos. 07 von Süden

Bildmaterial der Produktionshalle mit Versorgungsgebäude (Flst. 448/ 3)

Ansicht der neuen Produktionshalle mit LKW- Zufahrt und Anlieferung von Nordosten



Ansicht des Versorgungsgebäudes des Produktionsgebäudes

Bildmaterial der Produktionshalle mit Versorgungsgebäude

Ansicht des Versorgungsgebäudes mit Büro-, Sozial und Techniktrakt von Osten



Ansicht der Produktionshalle von Südosten

Bildmaterial der Produktionshalle

Ansicht der Produktionshalle von Süden



Ansicht der Produktionshalle mit dem Bürogebäude Baujahr 2002 (Pos. 7) im Hintergrund

Bildmaterial des Parkplatzgrundstückes Flst. 399

Ansicht des Parkplatzgrundstückes Flst. 399 mit Blick auf das Bürogebäude (Stammhaus)



Ansicht der beiden Fertiggaragen (Flst. 399)

Bildmaterial des Parkplatzes Flst. 399 und des Parkplatzgrundstückes Flst. 448/3

Ansicht des Holz- Carports (Flst. 399)



Ansicht der großen Parkplatzfläche mit 179 Stellplätzen (Flst. 448/ 3)