

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K 30 / 25

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 09.07.2025
Az.: 20250077kurz

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Kompletgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Produktionsgebäude mit Büro und Sozialtrakt bebaute Grundstück
in 95030 Hof, Fuhrmannstraße 11**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.05.2025 ermittelt mit rd.

1.600.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Produktionsgebäude	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	9
3.2.4.2	Halle	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Büro- und Sozialtrakt	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.3.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.3.4.2	Büro- und Sozialflächen.....	11
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13

4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Büro“	13
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Büro“	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Ertragswertberechnung	14
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	15
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“	21
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“	21
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.6.3	Ertragswertberechnung	22
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.7	Verkehrswert	24
5	Plausibilitätsbegründung zum Ertragswert – Vergleich mit Kaufpreisen	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.2	Verwendete fachspezifische Software	25
7	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Produktionsgebäude mit Büro und Sozialtrakt
Objektadresse:	Fuhrmannstraße 11 95030 Hof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hof, Band 29, Blatt 1217
Katasterangaben:	Gemarkung Hof, Flurstück 1018710, Fläche 8000 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 30 / 25 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 27.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxx
Mieter	xxxx
Kaminkehrer	xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 (Vorgabe des Gerichts)
Qualitätsstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
Umfang der Besichtigung	Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen) Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Angaben über Mietverträge Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Hof • Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung • Erkundigungen beim Gutachterausschuss der Stadt Hof • Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses • Gutachten xxxx März 2007

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hof (ca. 46000 Einwohner); Ortsteil Hohensaas
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Plauen (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 2 (Bayreuth – Schleiz) B 15 (Marktreutitz – Hof) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 9 (Nürnberg – Berlin), A 93 (Regensburg – Hof), A 72 (Hof – Plauen) <u>Bahnhof:</u> Hof

	<u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 4 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45,5 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 14 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 12 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 33 % • 65 Jahre oder älter: ca. 24 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -3 %
Gewerbsteuer Hebesätze Gewerbsteuer	Grundsteuer B 410 v.H. Gewerbsteuer 415 v.H.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Gewerbegebiet Hohensaas oder auch Kulmbacher Straße-Nord Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig an der vierspurigen Bundesstraße 15 (B15), die das Gebiet direkt durchquert. Über die B15 besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere an die Autobahnen A9 (Anschlussstelle Hof-West, ca. 5 km entfernt) sowie A93. Die Zufahrt erfolgt über gut ausgebaute Hauptstraßen mit ausreichend dimensionierten Knotenpunkten. Das Gebiet wird durch städtische und regionale Buslinien erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Gebiet, was die Erreichbarkeit für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verbessert. Der nächste Bahnhof mit Regionalbahnanschluss ist ca. 5 km entfernt. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser). Ein direkter Gleisanschluss besteht nicht. Der Standort eignet sich insbesondere für Betriebe aus den Bereichen Großhandel, Spedition, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen, die auf eine gute Straßenanbindung angewiesen sind. Aus verkehrstechnischer Sicht ist das Gewerbegebiet Hohensaas als sehr gut erschlossen zu bewerten. Die Kombination aus schneller Autobahnanbindung, direkter Erschließung über die B15 sowie der vorhandenen ÖPNV-Anbindung macht das Gebiet besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen mit mittlerem bis hohem Verkehrsaufkommen. Der fehlende Gleisanschluss ist angesichts der guten Straßenanbindung in den meisten Fällen unkritisch.
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 72 m;
-------------------	-------------------------------------

Grundstücksgröße:
insgesamt 8000,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichstraße Das Grundstück befindet sich am Ende einer Stichstraße. Die Straße erschließt vier Grundstücke. Zwei Grundstücke sind noch unbebaut
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Glasfasernetz FTTB/FTTH
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hof, Band 29, Blatt 1217, folgende wertbeeinflussende Eintragungen. Schmutzwasser- und Regenwasserkanalrecht für die Stadt Hof
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet

GRZ= 0,8

BMZ = 4,0

III

SD/FD/PD

H max = 12,00

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Produktions- Lagergebäude mit Büro und Sozialtrakt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude wurde ursprünglich von der xxxxxx gebaut. Der jetzige Eigentümer, die xxxxx hat das Gebäude 2012/2013 erworben und umfangreich saniert. Die Firma xxxxx hat das Objekt angemietet und nutzt die Immobilie für die Herstellung und den Vertrieb von Blutzuckermesssystemen.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und technisch sehr gut ausgestatteten Zustand.

Der Bürotrakt ist baulich vom Produktionsbereich abgetrennt und könnte eigenständig vermietet werden.

Der Produktion- und Lagerbereich ist stützenfrei und wurde für die betriebliche Nutzung mit Trockenbauwänden in einzelne Räume aufgeteilt. Die Räume sind teilweise klimatisiert. Eine große Kühlzelle mit rund 40 m² Fläche und einer Höhe von 3 Meter befindet sich ebenfalls in der Produktionshalle.

In wirtschaftlich stabilen, ländlich geprägten Regionen wie Hof besteht eine gezielte, wenn auch moderate Nachfrage nach gewerblichen Immobilien mit hochwertig ausgestatteten Büro- und Sozialbereichen. Solche Objekte sind vor allem für qualitätsbewusste Unternehmen interessant, die langfristig planen – zum Beispiel erfolgreiche regionale Hersteller oder Dienstleister, die auf gute Verkehrsanbindung und verlässliche Fachkräfte angewiesen sind.

Am Standort Hohensaas treffen diese Nutzer auf eine gute Infrastruktur und ein etabliertes gewerbliches Umfeld. Gleichzeitig ist das vorhandene Angebot an Gewerbeimmobilien in der Region häufig von einfacherem Standard geprägt. Hochwertige Objekte mit moderner Ausstattung sind eher die Ausnahme – entsprechend kann ein solches Angebot eine echte Marktlücke füllen und sich positiv vom Bestand abheben.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Produktionsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Produktionsgebäude; eingeschossig
Baujahr:	1998
Modernisierung:	2013 umfangreich saniert
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 900 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Verkleidung mit Trapezblech in Wellprofil

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

Konstruktionsart:	Stahlkonstruktion mit Zweigelenkrahmen und Verbänden
Fundamente:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	Fertigteile Trapezblech mit 100 mm Dämmung und Alu-Welle
Innenwände:	Innenwände größtenteils als Ständerwände
Geschossdecken:	Für den Bürotrakt Stahlbeton in der Halle Zwischendecke in Stahlkonstruktion
Treppen:	Treppe zur Zwischendecke in Stahlkonstruktion
Eingang(sbereich):	vier große Sektionaltore (elektrisch) zwei Außentüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlkonstruktion <u>Dachform:</u> Flachdach mit Trapezblech und Wärmedämmung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; Kabeltunnel; hochwertige Beleuchtungskörper (Led-Beleuchtung), hochwertige Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Alarmanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Decken-Warmluftgeräte

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.4.2 Halle

Bodenbeläge:	hochwertiger Belag für den Industriebereich
--------------	---

Wandbekleidungen:	Fassadenpaneele an den Außenwänden Trockenbauwände glatt verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Sandwichelemente offen
sanitäre Installation:	Umkleiden für Damen und Herren mit jeweils ausreichende Anzahl an WCs in mittlerer Ausstattung und Qualität

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vier große Sektionaltore
besondere Einrichtungen:	Kühlraum ca. 40 m ²
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Büro- und Sozialtrakt

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Büro- und Sozialtrakt; zweigeschossig
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2013 umfassend saniert
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt ca. 680 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen im Dachbereich Verkleidung Trapezblech

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung

Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Geländer aus Edelstahl (künstlerisch gestaltet) Stufen mit Natursteinbelag
Eingang(sbereich):	Hauseingang gepflegt Treppenhaus mit Granitbelag, Wandbereich mit aufwendiger Effektbeschichtung zwei zusätzliche Türen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach, jedoch mit versetzten Trauf- und Firsthöhen. <u>Dacheindeckung:</u> Zinkblech mit Dämmung 180 mm Mineralwolle

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung in der Halle Warmluftgebläse

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.3.4.2 Büro- und Sozialflächen

Bodenbeläge:	hochwertige Bodenbeläge teilweise Natursteinbeläge
Wandbekleidungen:	hochwertige Wandbekleidungen tlw. Putz mit Effektbeschichtungen
Fenster:	Fenster aus Leichtmetall mit Isolierverglasung (farblich gestaltet) teilweise Oberlichter (Lichtbänder) im Obergeschoss teilweise bodentief
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen;

	gute Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	ausreichende Anzahl an Damen- und Herren WCs in guter Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Einbauküche)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)
auf der Südseite des Grundstücks hohe Bäume zur Abgrenzung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Produktionsgebäude mit Büro und Sozialtrakt bebaute Grundstück in 95030 Hof, Fuhrmannstraße 11 zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Hof	29	1217	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hof		1018710	8.000 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Büro	Produktionsgebäude mit Büro und	4.000 m ²

Produktion Lager	Sozialtrakt Produktion Lager	4.000 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.000 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Büro“

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

Für den Bewertungsbereich (Fuhrmannstraße) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Bodenwertermittlung wird deshalb auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Hof zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich. Eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse und GFZ Zahlen keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.000 m ² Bewertungsteilbereich = 4.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	27.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	8.000	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	60,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	60,00 €/m²

Fläche	× 4.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 240.000,00 € <u>rd. 240.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **240.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Büro“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen in Komplettgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- und Sozialtrakt		Büro 1. OG	330,52		-	2.000,00	24.000,00
		Büro EG	351,75		-	2.500,00	30.000,00
		Stellplätze		20,00	10,00	200,00	2.400,00
Summe			682,27	20,00		4.700,00	56.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	56.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 13.468,00 €
jährlicher Reinertrag	= 42.932,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 240.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 13.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 29.732,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,548
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 492.005,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 240.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Büro“	= 732.005,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 732.005,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Büro“	= 732.005,14 € <u>rd. 732.000,00 €</u>

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den übergebenen Bauunterlagen. Mangels eingetragener Maßketten ist eine Flächenermittlung nur durch maßstabsgerechtes Ausmessen mit dem Lineal möglich.

Die Mietflächen werden nach den einzelnen Flächen und der jeweiligen Nutzungsart unterteilt und mit vergleichbaren Mietpreisen bewertet.

Räume	Art	Miete
1	Büro	9,50 €
2	Sozial	7,00 €
3	Lager	6,00 €
4	Nutzflächen	5,00 €
5	Verkehrsflächen	4,00 €
6	Produktion	6,50 €

Gebäude/ Geschoss	Raum Miete je m²	Fläche	Art	Büro 9,50 €	Sozial 7,00 €	Lager 6,00 €	Nutzflächen 5,00 €	Verkehrsflächen 4,00 €	Produktion 6,50 €	Miete	Summe je Raum
Erdgeschoss	Küche	26,09	Sozial		7,00 €					7,00 €	182,63 €
	Flur 3	12,60	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	50,40 €
	Raum 1	9,69	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	48,45 €
	Sanitär links	20,33	Sozial		7,00 €					7,00 €	142,31 €
	Sanitär rechts	18,59	Sozial		7,00 €					7,00 €	130,13 €
	Abstellraum	2,28	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	11,40 €
	Flur 2	20,52	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	82,08 €
	Labor	11,90	Büro	9,50 €						9,50 €	113,05 €
	Heizung	15,21	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	76,05 €
	Lageraum	9,94	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	49,70 €
	Server	5,07	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	25,35 €
	Wartelounge	16,17	Büro	9,50 €						9,50 €	153,62 €
	Windfang	13,00	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	52,00 €
	Eingangsbereich	39,00	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	156,00 €
	WC Herren	5,76	Sozial		7,00 €					7,00 €	40,32 €
	WC Damen	5,40	Sozial		7,00 €					7,00 €	37,80 €
	Flur	6,12	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	24,48 €
	Büro 4	15,30	Büro	9,50 €						9,50 €	145,35 €
	Büro 3	13,50	Büro	9,50 €						9,50 €	128,25 €
	Meetingraum	29,70	Büro	9,50 €						9,50 €	282,15 €
	Büro 2	27,23	Büro	9,50 €						9,50 €	258,69 €
	Büro 1	28,35	Büro	9,50 €						9,50 €	269,33 €
Summe		351,75									2.459,53 €

Gebäude/ Geschoss	Raum Miete je m²	Fläche	Art	Büro 9,50 €	Sozial 7,00 €	Lager 6,00 €	Nutzflächen 5,00 €	Verkehrsflächen 4,00 €	Produktion 6,50 €	Miete	Summe je Raum
Obergeschoss	Flur 2	6,20	Sozial		7,00 €					7,00 €	43,40 €
	Büro 11	17,90	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	71,60 €
	Büro 10	17,90	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	89,50 €
	Atrium	90,00	Sozial		7,00 €					7,00 €	630,00 €
	WC Herren	5,76	Sozial		7,00 €					7,00 €	40,32 €
	WC Damen	5,40	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	27,00 €
	Küche	6,40	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	25,60 €
	Büro 5	34,49	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	137,96 €
	Treppenhaus	25,21	Büro	9,50 €						9,50 €	239,50 €
	Flur	5,27	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	26,35 €
	Kopierer	1,68	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	8,40 €
	Büro 9	30,36	Nutzflächen				5,00 €			5,00 €	151,80 €
	Büro 8	30,36	Büro	9,50 €						9,50 €	288,42 €
	Büro 7	23,44	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	93,76 €
	Büro 6	30,15	Verkehrsflächen					4,00 €		4,00 €	120,60 €
Summe		330,52									1.994,21 €

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Es wurde beachtet, dass die in Immobilienportalen veröffentlichten Preise Angebotspreise darstellen, die nicht zwingend den tatsächlich abgeschlossenen Vertragsmieten entsprechen. Dennoch sind diese Daten als Plausibilisierungsgrundlage geeignet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Hof hat keine Gewerbemieten veröffentlicht.

Im benachbarten Gutachterausschuss des Vogtlandkreises werden folgende Mieten für Gewerbeimmobilien veröffentlicht.

Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	3	7,70	5,10	8,00
	City (niedriger Standard)	1*	4,00	-	-
	Stadtteil (hoher Standard)	2	10,00	9,50	10,50
	Stadtteil (mittlerer Standard)	10	3,90	2,00	6,40
	Stadtteil (niedriger Standard)	1	2,60	-	-
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (funktional)	1	3,80	-	-
	Produktionsflächen (funktional)	4*	5,30	4,10	8,40
	Produktionsflächen (einfach)	2*	3,00	2,80	3,20
	Lagerflächen (einfach)	2*	1,70	1,40	2,00

Laut Recherchen auf miete-aktuell.de und gängigen Immobilienportalen liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Hof bei:

- Lager- und Produktionsflächen: 3,50 – 5,50 €/m²
- Büroflächen: 7,00 – 9,50 €/m² (je nach Lage und Ausstattung)
- Gemischt genutzte Gewerbeflächen (Produktion mit Büro): 5,50 – 7,50 €/m²

Beispielangebote (Juni / Juli 2025)

Adresse / Lage	Größe	Angebotspreis	Preis €/m ²	Quelle
Industriehalle, Hof-Nord	940 m ²	4.500 € kalt	4,79 €/m ²	immoscout24.de
Lager-/Produktionsfläche, zentral	1.200 m ²	Verhandlungssache	~5,20 €/m ²	gewerbeimmobilien24.de
Bürofläche, Innenstadt (renoviert)	180 m ²	1.530 € netto kalt	8,50 €/m ²	immowelt.de
Büro-/Lagerfläche, Mischgebiet	620 m ² (gesamt)	3.900 € netto kalt	6,29 €/m ²	regionales Maklerangebot
Bürofläche, Gewerkepark am Stadtrand	95 m ²	665 € kalt	7,00 €/m ²	kleinanzeigen.de

Interpretation

1. Produktions-/Lagerhallen

- Großflächige Hallen (>800 m²) in Hof werden je nach Lage und Ausstattung zu 3,80 – 5,50 €/m² angeboten.
- Moderne Flächen mit ebenerdiger Andienung, guter Wärmedämmung und Hallenhöhen >5 m erzielen die oberen Bandbreiten.

2. Büroflächen

- In 1A-Innenstadtlagen liegt das Mietniveau bei 8,00 – 9,50 €/m² für moderne, renovierte Flächen.
- In Gewerbe- oder Mischgebieten beträgt die Miete eher 6,00 – 7,50 €/m², abhängig vom Ausstattungs-

grad.

3. Gewerbekombinationen (Produktion + Büro)

- Solche Einheiten werden i. d. R. als Gesamtpaket zu 5,50 – 7,00 €/m² angeboten. Entscheidend ist die Qualität des Bürotrakts und der Nutzwert der Halle.

4. Verhandlungsspielraum

- Leerstände in Hof bestehen weiterhin, insbesondere bei größeren Flächen. Es bestehen realistische Spielräume für Staffelmieten, mietfreie Anfangsmonate oder mietseitige Zuschüsse zu Umbaumaßnahmen.

Fazit zur Mietwertermittlung

Das zu bewertende Objekt besteht aus:

- Produktionshalle: 900 m², modern, gut ausgestattet mit zusätzlichem Kühlhaus (40 m²) und einem nutzbaren Zwischenbodenbereich (ca. 100 m²), was den funktionalen Nutzwert der Fläche erhöht.
- Büro-/Sozialtrakt: 680 m², sehr gute Ausstattung, baulich getrennt zugänglich und somit eigenständig vermietbar.

Die marktübliche Nettokaltmiete für die Produktionsfläche wurde – unter Berücksichtigung der zusätzlichen nutzbaren Flächen und des vorhandenen Kühlhauses – auf 6,50 €/m² festgelegt. Dieser Ansatz liegt oberhalb des durchschnittlichen Mietbandes in Hof (ca. 3,80 – 5,50 €/m²), ist jedoch aufgrund der besonderen objektspezifischen Merkmale sachlich gerechtfertigt und aus gutachterlicher Sicht nachhaltig erzielbar.

Für den Büro- und Sozialtrakt wurde eine marktübliche Miete von 9,50 €/m² angesetzt. Aufgrund der eigenständigen Vermietbarkeit sowie der hochwertigen Ausstattung ist dieser Ansatz als realistisch und nachhaltig zu bewerten. Eine separate Vermietung kann im Bedarfsfall zusätzliche Ertragssicherheit schaffen.

Daraus ergibt sich eine gewichtete durchschnittliche Miete von ca. 7,90 €/m² netto kalt.

Diese Bewertung berücksichtigt aktuelle Marktdaten, den guten Ausstattungsstandard sowie die funktionalen und nutzungsrelevanten Vorteile des Objekts. Sie ist für Zwecke der Verkehrswertermittlung als plausibel und sachgerecht einzustufen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	1.692,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 680,00 m ² × 14,00 €/m ²	9.520,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	2.256,00 €
Summe		13.468,00 €

Erläuterungen in Komplettgutachten

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Liegenschaftszinssätze

Im Bereich des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Hof werden derzeit folgende Liegenschaftszinssätze angewandt. Auf Grund der nicht ausreichenden Anzahl verwertbarer Kauffälle erfolgte keine Ermittlung. Die hier aufgeführten Werte sind Erfahrungswerte der Mitglieder bzw. Gutachter des Gutachterausschusses.

Art des Objektes	Liegenschaftszinssätze in %
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,5 - 2,5
Zweifamilienhäuser (freistehend)	2,0 - 3,5
Doppel- u. Reihenhäuser	1,5 - 2,0
Mehrfamilienhäuser	2,5 - 3,5
Eigentumswohnungen	2,0 - 3,5
gemischt genutzte Gebäude mit mehr als 50 % gewerblichem Anteil	5,0 - 6,5
reine Geschäftsgrundstücke (Läden im EG, Büros, Praxen)	6,0 - 7,0
Gewerbegrundstücke	6,0 - 7,5
Hotels / Restaurants	6,5 - 7,5
Einkaufsmärkte	7,0 - 8,5
Fabriken	7,0 - 8,5

Der Gutachterausschuss verwendet Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke in einer Spanne zwischen 6,0 – 7,5 %.

In den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland IVD werden folgende Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze dokumentiert:

Objektart	Mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	Mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	Mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
Büro- und Geschäftshäuser	4,0–8,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
Verbrauchermärkte	6,0–8,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
Lager- und Produktionshallen	4,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
Industrieobjekte	6,5–9,5 %	20–40 Jahre	15–30 %

Für Büro- und Geschäftshäuser werden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,0 % und 8,0 % beschreiben.

Für Lager- und Produktionshallen werden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,5 % und 8,5 % vorgeschlagen.

Die Gebäude liegen in einem gut vernetzten Gewerbegebiet in Hof. Eine Drittverwendung ist möglich. Die Gebäude sind flexibel nutzbar. Der bauliche Zustand ist gut.

Es wird ein Liegenschaftszins von 5,5 % für den Bürobereich und ein Liegenschaftszins von 6,0 % für den Produktionsbereich angenommen

Gesamtnutzungsdauer

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

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

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

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

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich um Bürogebäude. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 60 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

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

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

gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Baujahr:	1998
Wertermittlungsjahr:	2025
Gebäudealter:	2025 – 1998 = 27 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 Jahre - 27 Jahre = 33 Jahre

Das Gebäude wurde 2013 nochmals komplett saniert.

Für Wohngebäude sieht die SW-RL die Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21 vor.

Das Modell dient zur abweichenden Ermittlung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes, wenn nicht von der typisierten Gesamtnutzungsdauer (GND) aus Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ausgegangen werden kann.

Die Restnutzungsdauer kann in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad verlängert oder verkürzt werden – durch eine sachverständige Einschätzung basierend auf dem Zustand der wesentlichen Bauteile.

Für gewerblich genutzte Gebäude (Werkstätten und Produktionshallen) gilt dieses Modell nicht unmittelbar, da:

- die Baukonstruktionen (z. B. Stahlrahmen, Sandwichpaneele) stark von Wohnbauten abweichen,
- Nutzungsarten und -intensitäten (z. B. chemische Belastung, Maschinenerschütterung, feuchteproduzierende Prozesse) erheblich variieren,
- Modernisierungsmaßnahmen oft technisch-funktionaler Natur sind (z. B. Maschinengrundplatten, Hallenkräne, Lüftungsanlagen), und nicht rein baulich.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird ähnlich wie beim Modell Anlage 2 ImmoWertV21,

- Anhand des Baualters, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des technischen Zustands.
- Beurteilung der wesentlichen Bauteile (Dachtragwerk, Hülle, Bodenplatte, techn. Anlagen).
- Abgleich mit einer typischen Gesamtnutzungsdauer (oft zwischen 30–50 Jahren für Industriehallen; abhängig vom Baujahr und Bautyp).

eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer begründet:

Kriterium	Optionen	Werteskala	Auswahl	Wert (Jahre)
Regel-Nutzungsdauer	Fester Wert			60
Gebäudealter (Jahre)	Zahl eintragen			33
Bauweise	Massiv / Mischbau / Leichtbau	Massiv,0;Mischbau,-2;Leichtbau,-5	Massiv	0
Erhaltungszustand	Sehr gut / Mittel / Schlecht	Sehr gut,5;Mittel,0;Schlecht,-5	Sehr gut	5
Sanierung	Keine / Teilweise / Umfangreich	Keine,0;Teilweise,3;Umfangreich,5	Umfangreich	5
Nutzungsperspektive	Gut nutzbar / Eingeschränkt / Keine	Gut nutzbar,5;Eingeschränkt,0;Keine,-5	Gut nutzbar	5
Technische Ausstattung	Modern / Funktional / Veraltet	Modern,3;Funktional,0;Veraltet,-3	Modern	3
Umweltauflagen	Unkritisch / Eingeschränkt / Problematisch	Unkritisch,0;Eingeschränkt,-3;Problematisch,-8	Unkritisch	0
RND (Jahre)				45

Die Sanierung ist über 10 Jahre her, dennoch ist eine funktionale Verjüngung des Objekts festzustellen. Die technische Ausstattung sowie die bauliche Substanz befinden sich in einem guten Zustand, wesentliche Instandhaltungsrückstände bestehen nicht. Aufgrund der Bauweise, der guten Instandhaltung und der zum Wertermittlungstichtag gegebenen Drittverwendungsfähigkeit erscheint eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren sachgerecht.

Für den Produktionsbereich des Bewertungsobjekts wurde die typisierte Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt. Das Gebäude wurde im Jahr 1998 errichtet und 2013 umfassend modernisiert.

Die Nutzung des Produktionsbereichs erfolgte im Rahmen der Herstellung von medizinischem Equipment. Diese Art der Nutzung ist in der Regel durch sehr geringe bauliche und technische Belastungen gekennzeichnet. Insbesondere waren keine maschinellen Erschütterungen, keine nennenswerten Feuchtigkeits- oder Schadstoffbelastung sowie kein industrieller Schwerlastbetrieb vorhanden. Dies hat sich nachweislich positiv auf den Erhaltungszustand des Gebäudes ausgewirkt.

In Verbindung mit der Sanierung im Jahr 2013 ergibt sich ein überdurchschnittlicher baulicher und funktionaler Zustand. Es bestehen keine relevanten Instandhaltungsrückstände.

Im Abgleich mit der angesetzten Restnutzungsdauer des baulich getrennten Büro-/Sozialtrakts (45 Jahre bei GND 60 Jahre) erscheint unter Berücksichtigung der geringeren typisierten GND und des insgesamt sehr guten Bau- und Nutzungszustandes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** für den Produktionsbereich plausibel und sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“

Erläuterungen siehe Seite 16

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	60,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 60,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 4.000,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 240.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 240.000,00 € <u>rd. 240.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **240.000,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Produktionsgebäude		Produktion EG	690,30		-	4.500,00	54.000,00
		Lager EG	216,05		-	1.300,00	15.600,00
Summe			906,35	-		5.800,00	69.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	69.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.372,00 €
jährlicher Reinertrag	= 60.228,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 240.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 14.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 45.828,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 630.822,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 240.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“	= 870.822,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 870.822,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Produktion Lager“	= 870.822,42 €
	rd. 871.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den übergebenen Bauunterlagen. Mangels eingetragener Maßketten ist eine Flächenermittlung nur durch maßstabsgerechtes Ausmessen mit dem Lineal möglich.

Die Mietflächen werden nach den einzelnen Flächen und der jeweiligen Nutzungsart unterteilt und mit vergleichbaren Mietpreisen bewertet.

Räume	Art	Miete
1	Büro	9,50 €
2	Sozial	7,00 €
3	Lager	6,00 €
4	Nutzflächen	5,00 €
5	Verkehrsflächen	4,00 €
6	Produktion	6,50 €

Gebäude/ Geschoss	Raum	Fläche	Art	Büro 9,50 €	Sozial 7,00 €	Lager 6,00 €	Nutzflächen 5,00 €	Verkehrsflächen 4,00 €	Produktion 6,50 €	Miete	Summe je Raum
Erdgeschoss	Werkstatt mit Lager										
	Produktion	690,30	Produktion						6,50 €	6,50 €	4.486,95 €
	Lager	216,05	Lager			6,00 €				6,00 €	1.296,30 €
Summe		906,35									5.783,25 €

Rohertrag

Erläuterungen siehe Seite 20 bis 22.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	2.088,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 900,00 m ² × 5,00 €/m ²	4.500,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	2.784,00 €
Summe		9.372,00 €

Erläuterungen siehe Seite 23

Liegenschaftszinssatz

Erläuterungen siehe Seite 24

Gesamtnutzungsdauer

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

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- und Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

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

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

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich um Produktionsgebäude. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 40 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

Erläuterungen siehe Seite 25 und 26.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
Büro		732.000,00 €
Produktion Lager		871.000,00 €
Summe	-----	1.603.000,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.603.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Produktionsgebäude mit Büro und Sozialtrakt bebaute Grundstück in 95030 Hof, Fuhrmannstraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hof	1217	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hof		1018710

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

1.600.000 €

in Worten: eine Million sechshunderttausend Euro

geschätzt.

5 Plausibilitätsbegründung zum Ertragswert – Vergleich mit Kaufpreisen

Erläuterungen in Kompletgutachten

Feilitzsch den, den 09. Juli 2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Erläuterungen in Komplettgutachten

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Erläuterungen in Komplettgutachten

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan in Komplettgutachten

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte Auszug

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flst. 1018/10

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 12

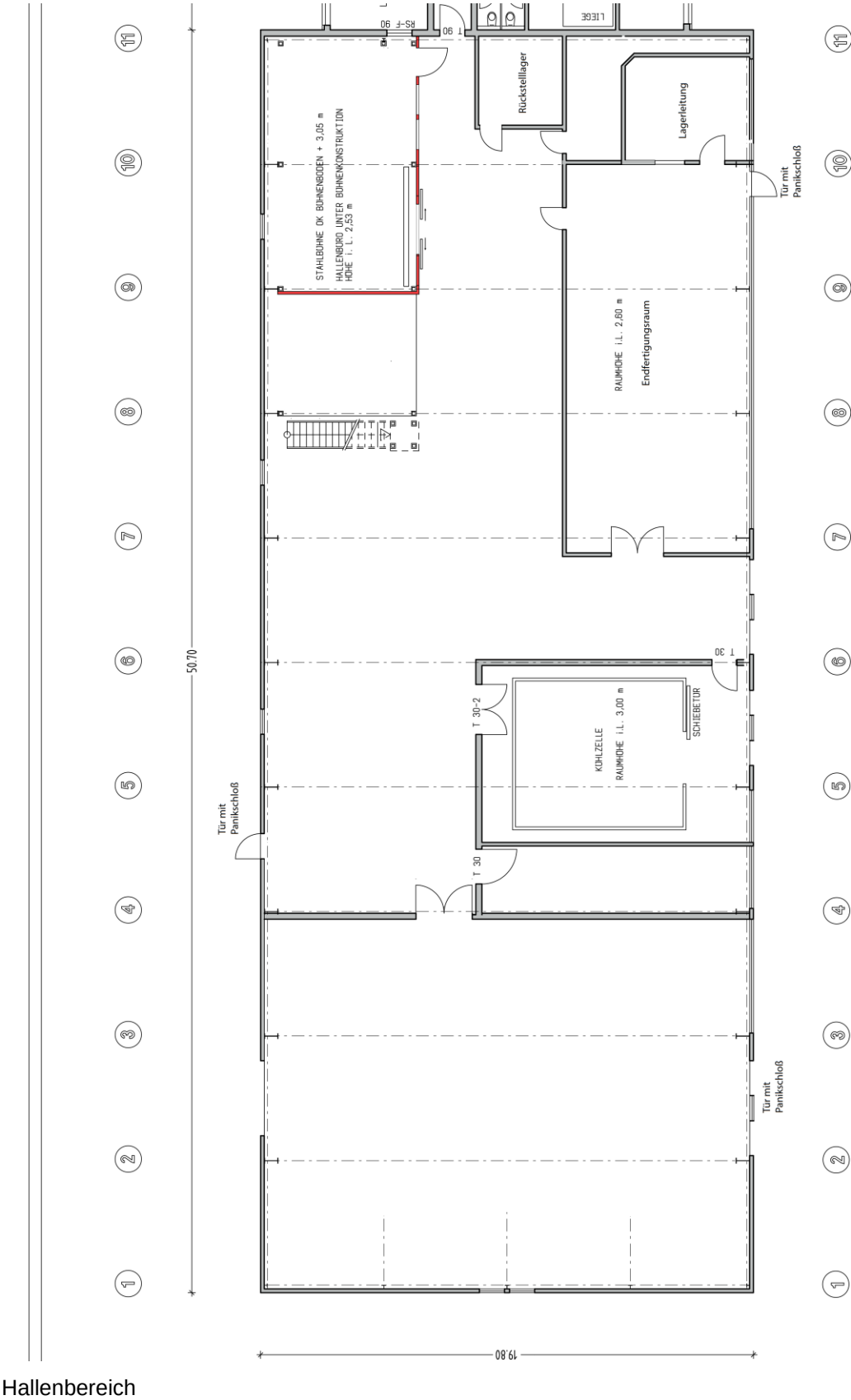


Eingangsseite und Hof



Anlage 6: Grundriss

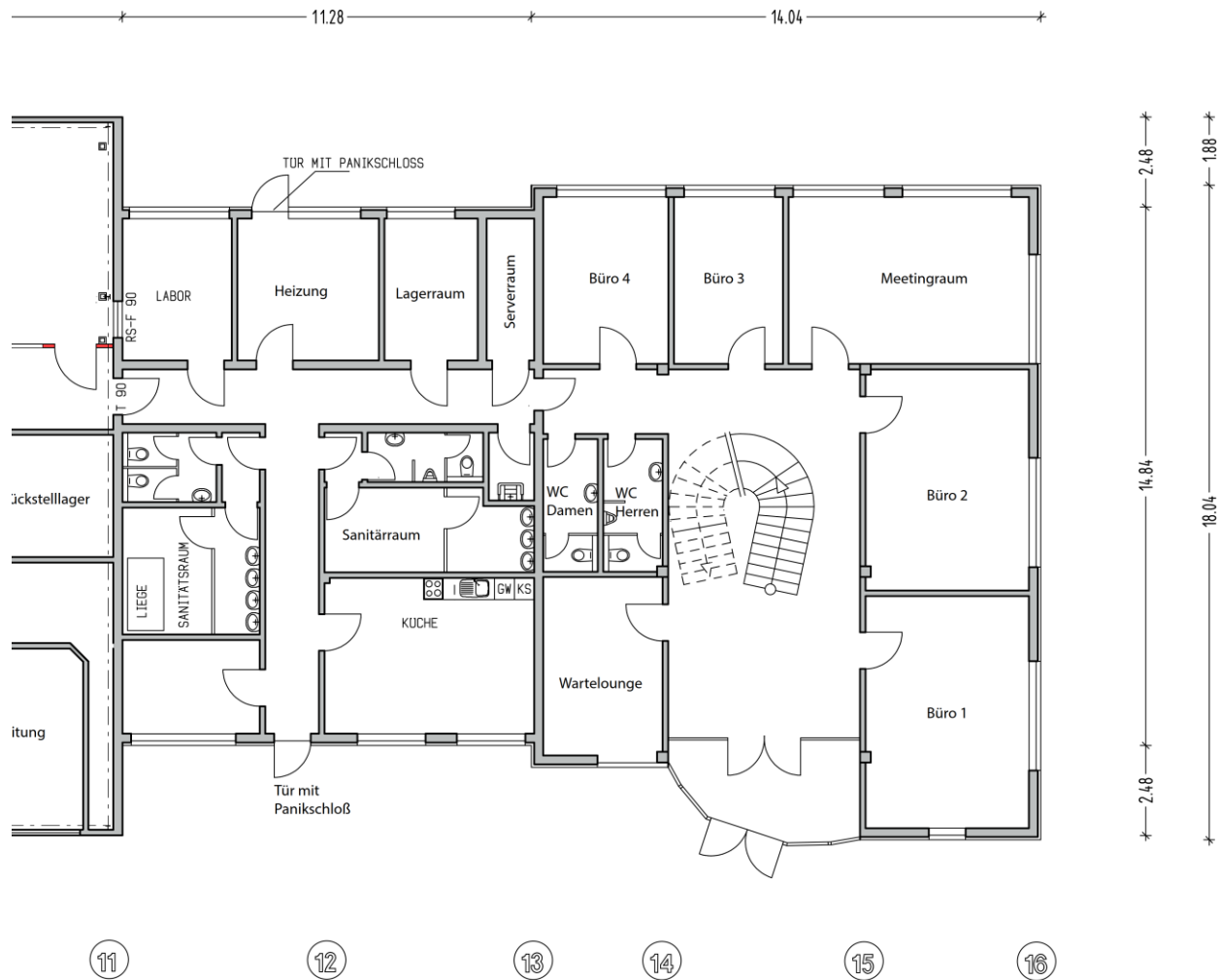
Seite 1 von 3



Hallenbereich

Anlage 6: Grundriss

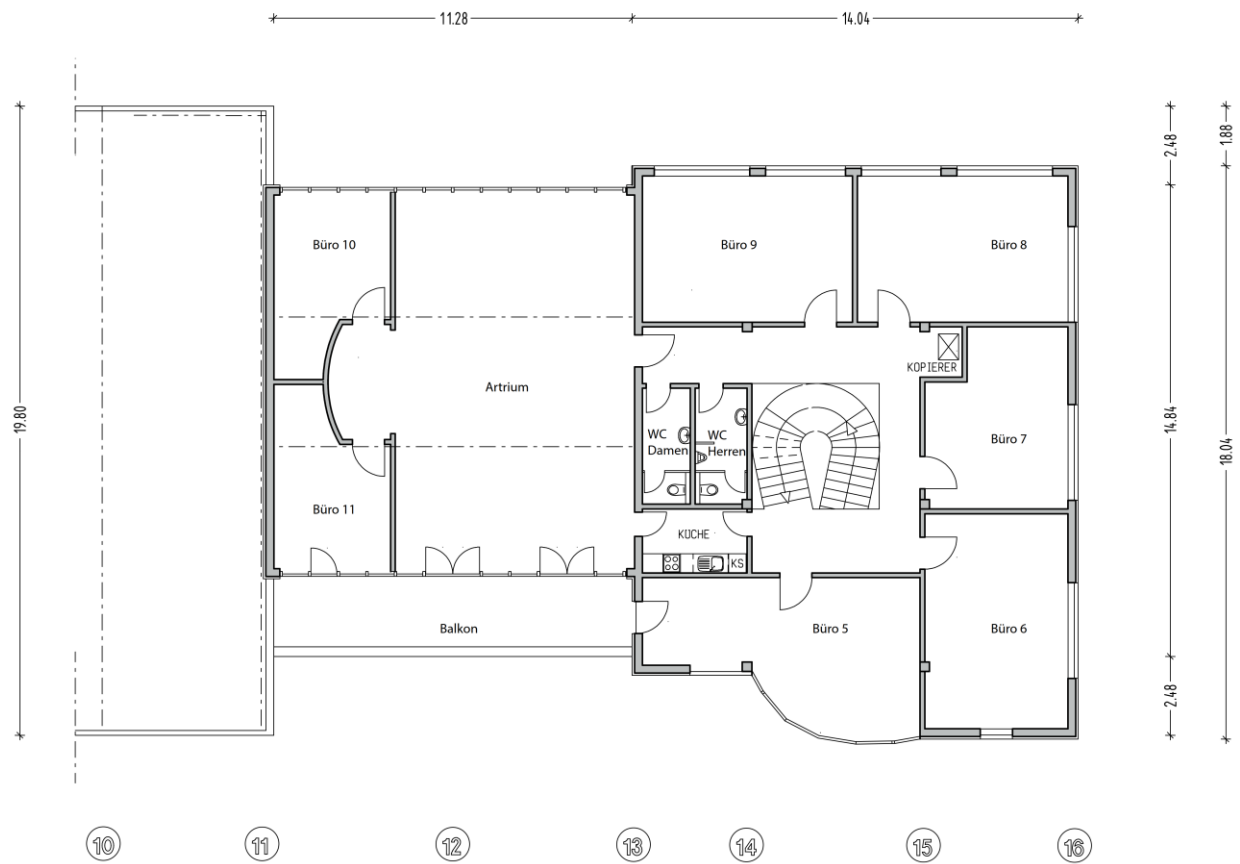
Seite 2 von 3



Bürobereich EG

Anlage 6: Grundriss

Seite 3 von 3



Bürobereich OG