



**RAINER LANG GmbH**  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Sonnenweg 1  
D-95189 Köditz - Schlegel

**Telefon:**

+49 (0) 9293 - 8 00 69 60

**Fax:**

+49 (0) 9293 - 8 00 69 61

**Mobil:**

+49 (0) 170 - 8 06 59 22

**E-Mail:**

[mail@lang-sachverstaendiger.de](mailto:mail@lang-sachverstaendiger.de)

**Website:**

[www.lang-sachverstaendiger.de](http://www.lang-sachverstaendiger.de)

Mitglied  
des Gutachterausschusses  
der Stadt Hof

Mitglied  
des Gutachterausschusses  
des Landkreises Hof

Geprüfter Sachverständiger  
nach EIPOS/IHK Dresden  
1299-12-2004

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG



**OBJEKT:**

**Mehrfamilienwohnhaus  
Admiral-Scheer-Straße 14  
95030 Hof**

**GEMARKUNG:**

**Hof  
Flurstück 2763/23**

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	22.10.2025
Wertermittlungstichtag	22.10.2025

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr: 1970 (fiktives Baujahr)	
Wohn / Nutzungsfläche	376,12 m <sup>2</sup> / 0,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	282.496 Euro
Rohertrag	20.953,32 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 7.689,14 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Kapitalisierungsfaktor	17,41
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Sachwertfaktor	0,90
Baumängel und Schäden	8.500,00 Euro
Rechte und Belastungen	0,00
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	587,81 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>55.100 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>198.900 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>199.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Gebäudebeschreibung - Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr: 1970 (fiktives Baujahr)  
BGF: 596 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 376 m<sup>2</sup> / 0 m<sup>2</sup>

### Bauweise und Konstruktion:

**Fundamente:** Aufgrund des Baujahres wurden diese in Bruchsteinmauerwerk erstellt.

**Außenwände:** Die Außenwände wurden im Keller aus Bruchsteinen, im Erd- und den Obergeschossen in Massivbauweise, Ziegelmauerwerk, verputzt

**Innenwände:** Im Kellergeschoss ist eine Mischbauweise zwischen Bruchstein- und Ziegelmauerwerk vorhanden. In den Obergeschossen sind die tragenden Wände in Ziegelbauweise, verputzt, gestrichen, bzw. gefliest erstellt.

**Decken:** Kellergeschoss: Stahlbetondecke in Ortbeton erstellt  
Erdgeschoss bis Decke über DG Holzbalkendecke

**Dächer:** Mansarddach, Hauptdach, Satteldach, Dachneigung ca. 45 Grad  
Sparrendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Sparren, Holzschalung, Dachpappe und Schieferdeckung, Dachflächenfenster  
Dachrinnen, Fallrohre und Schneefanggitter des Hauptdaches aus verzinkten Blech, Kamin verschiefert

**Treppen:** KG Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag  
EG -DG: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag

**Dämmungen:** Feuchtigkeitsisolierung:  
Das Gebäude wurde im Jahre 1912 errichtet. Feuchtigkeitssperren wurden, wenn überhaupt, nachträglich angebracht. Zum Errichtungszeitpunkt wurden die Keller nach dem damaligen Stand der Technik nicht isoliert. Nachträglich angebrachte Isolierungen sind erfahrungsgemäß aufgrund des benzolhaltigen Aufbaues verflüchtigt.  
Wärmeisolierung:  
Im Außenbereich keine zusätzlichen Maßnahmen erkennbar.

### Zusammenfassung:

#### **Wohngebäude:**

Das Objekt wurde 1912 als erstes Reihenmittelhaus errichtet. Im Innenbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Heizungs- und Sanitärbereich, durchgeführt. Das Dach wurde neu gedeckt. Die Instandhaltung wurde, im einfachen Stil, bis auf das Kellergeschoss, überwiegend durchgeführt. Die Fassade wurde auf beiden Seiten renoviert.

#### **Gartengebäude:**

Auf dem Grundstück befindet sich zwei massive Gartenhäuser. Der Zugang im Garten ist befestigt.

#### **Außenanlage:**

Der Zugang vom Garten zum Wohnhaus erfolgt über befestigtes Gehweg. Ein weiterer Zugang zu einer Wohnung im 1.OG m über eine vorgelagerte Terrasse verbunden mit einer Treppe. Die Zufahrt zum Garten erfolgt über eine Durchfahrt im Wohnhaus.