

Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)  
Uschertsgrün 42  
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12  
Fax: 09252 / 359 773  
eMail: dieter-sielski@t-online.de  
Datum: 20.08.2025  
Az.: 3 K 40/25 (XXX)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den im  
Wohnungsgrundbuch von Hof des Amtsgerichts Hof eingetragenen  
**Miteigentumsanteil 103,53/1000** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten  
Grundstück in **95028 Hof, Bahnhofstr. 9** verbunden mit dem Sondereigentum an der  
**Wohnung im 2. OG links – im Aufteilungsplan mit W06 bezeichnet –**  
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem  
Keller – im Aufteilungsplan mit W06\_Abstellr. bezeichnet –

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Hof</i>	<i>21911</i>	<i>Hof</i>	<i>1427</i>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>Herr</i> <i>XXX</i>		



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
09.08.2025 ermittelt mit rd.

**112.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	8
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	9
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.4	Außenanlagen .....	11
3.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	11
3.2.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	11
3.3	Beschreibung des Sondereigentums .....	12
3.3.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume.....	12
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.3.3	Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.5	Sachwertermittlung .....	19
4.6	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>24</b>
6.1	Regional- und Stadtplan .....	24
6.2	Lageplan .....	25
6.3	Planunterlagen.....	26
6.4	Bildanlage.....	30

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung mit Kellerraum  
2 Zimmer; Küche; Bad; Flur  
(Miteigentumsanteil 103,53/1.000; SE-Nr.: W06;  
Sondernutzungsrecht: Keller Nr.: W06\_Abstellr.)

Objektadresse: Bahnhofstr. 9  
2. OG -links-  
95028 Hof

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Hof; Flst.-Nr.: 1427;  
Fläche: 277m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof  
Auftrag vom 03.07.2025

Eigentümer: Herr  
XXX

Zwangsverwalter: XXX

Gläubiger: XXX

WEG-Verwalter: XXX

Mieter: Herr  
XXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.08.2025

Qualitätsstichtag: 09.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Herr XXX und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug vom 14.07.2025; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel; Teilungserklärung vom 19.12.2022; Mietverwaltungsvertrag; WEG-Verwaltungsvertrag; Wirtschaftsplan 2024 für Whg.6; Inbesitznahmebericht; Energieausweis

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: XXX

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalterbestellung: Verwaltervertrag verlängert bis 30.10.2026

Wohngeld / Rücklagen / Nebenkosten: Wohngeld: 283,52 €/Monat  
- inkl. umlagefähiger und nicht umlagefähiger NK  
- inkl. Wasser / Abwasser / Heizkosten  
- beinhaltet 21,57 €/Monat Rücklagenanteil

Miete: 820,- €/Monat inkl. NK

Energieausweis: - Energieverbrauch: 118,60 kWh/m<sup>2</sup>a  
- Gesamtgebäude mit 12 Wohneinheiten  
- gültig bis 01.10.2033

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	kreisfreie Stadt Hof/Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Hof, ca. 46.800E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 8km zur A9</li> <li>- ca. 14km zur A93 und A72</li> <li>- ca. 4km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen</li> <li>- Bahnverbindung (Nord-Süd-Trasse: Nürnberg – Hof – Dresden/Leipzig)</li> </ul>

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in fußläufiger Nähe zum Bahnhof gelegen</li> <li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung</li> <li>- ca. 15 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt</li> <li>- umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Hof</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Bahnhofsviertel / Q-Bogen
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptverkehrsstraße</li> <li>- Gleisanlage - Hauptbahnhof</li> </ul>
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

- das Reihenmittelhaus ist mit der Süd-Ost- und der Nord-West-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze mit den Nachbargebäuden zusammengebaut
- es besteht nur geringer Abstand zur Grundstücksgrenze auf der Süd-West-Seite direkt zur Bahnhofstraße, wobei diese Freifläche teilweise mit Sondernutzungsrecht für die Erdgeschosswohnungen belegt ist
- auf der Nord-Ost-Seite des Gebäudes ist eine kleine, gemeinschaftliche Gartenfläche angelegt

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung:

in dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

### Bestandsverzeichnis:

- Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt
- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte lt. Eintragungsbewilligungen vom 19.12.2022

### Abt. II/1:

- Sanierung wird durchgeführt (eingetragen am 02.07.2002)

### Abt. II/2:

- Photovoltaikanlagenerrichtungs- und betriebsrecht für XXX (eingetragen am 13.02.2023)

### Abt. II/4:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 17.06.2025)

### Abt. II/5:

- die Zwangsverwaltung ist angeordnet (eingetragen am 17.06.2025)

Anmerkung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sanierungsvermerk nicht bewertet, da sich ggf. Mehrkosten und erhöhter Plan- und Genehmigungsaufwand durch ggf. Zuschüsse, steuerliche Absatzmöglichkeiten und Aufwertung des Gebietes kompensieren</li><li>- Ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.</li></ul>
Bodenordnungsverfahren:	da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt, liegt jedoch im Nahbereich von denkmalgeschützten Gebäuden  (jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG)

### **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet MI
Festsetzungen im Bebauungsplan:	„Bebauungsplan Q-Bogen“ rechtsverbindlich seit 07.07.1978
Sanierungsgebiet:	Sanierungsgebiet V – Bahnhofsviertel –

## **Bauordnungsrecht**

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch 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**

die Eigentumswohnung (SE-Nr.: W06) ist z.Zt. an Herrn XXX vermietet

## **3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums**

### **3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Reihenmittelhaus mit 12 Wohneinheiten
Baujahr:	1956
Modernisierung:	- 2023: Aufteilung in Eigentumswohnungen - 2024: abgeschlossene Grundsanierung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen

### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	- Kunststoffhaustür mit Isolierglasfelder - Briefkastenanlage - Klingelanlage - Zugang zum Erdgeschossflur mit Treppenhaus  Nebeneingang vom Hinterhof (Gemeinschaftsgarten) - Kunststofftür mit Isolierglasfeld - direkter Zugang zum Treppenhaus

Hauseingang (-sbereich): Nebeneingang zum Fahrradkeller vom Hinterhof  
- Stahlzargentür  
- Außentreppe

Treppen (-haus):

Geschosstreppe: Massivpodesttreppe

## **Keller und Dach**

### **Keller**

Bodenbeläge: Estrichboden

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Rohdecke, gestrichen

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster

Türen: Stahlzargentüren

### **Dach**

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Satteldach mit Walmdachaufbauten

Dacheindeckung: Ziegel

Kamin: gemauerter Kamin

## **Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizung: gemeinschaftliche Gaszentralheizung

Warmwasserversorgung: gemeinschaftliche Gaszentralheizung

### **3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss: 12 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten);  
Treppenhaus; Flur; Heizung;  
Hausanschlussraum; Fahrradkeller mit  
Nebeneingang zum Gemeinschaftsgarten

Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten; Hauseingang zum Flur und  
Treppenhaus mit Nebeneingang zum  
Gemeinschaftsgarten

1. bis 4. Obergeschoss:	je 2 Wohneinheiten; Treppenhaus
Dachgeschoss:	2 Wohneinheiten; Treppenhaus

### 3.2.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gepflasterte Gehwege</li> <li>- Teppichstange mit Schaukel</li> <li>- Außentreppe zum Fahrradkeller</li> <li>- Rasenfläche</li> <li>- 6 Mülltonnenstellplätze</li> <li>- gepflegter Allgemeinzustand</li> </ul>
dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte:	- keine Sondernutzungsrechte an den Freiflächen zugeordnet
fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte:	- für die Erdgeschosswohnungen W01 und W02 werden jeweils Sondernutzungsrechte an der Freifläche (im Aufteilungsplan mit W01_Terrasse und W02_Terrasse) zugeordnet

### 3.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut, das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Unterhaltungsstau</li> <li>- 2024 abgeschlossene Grundsanierung</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkt an der Hauptstraße gelegen</li> <li>- im Nahbereich der Gleisanlage zum Hauptbahnhof</li> </ul>
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	grundsaniertes Allgemeineindruck

### 3.2.6 Beurteilung der Gesamtanlage

grundsaniertes Gebäude und Außenanlagen

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums

#### 3.3.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage im Gebäude:	- Wohnung im 2. Obergeschoss – links – im Aufteilungsplan mit Nr.: W06 bezeichnet - Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr.: W06_Abstellr. bezeichnet
Raumaufteilung:	2 Zimmer; Küche; Bad mit WC; Flur
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	- gut; die Wohnung ist Süd-West ausgerichtet - kein Tageslichtbad

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Küche:	
Bodenbelag:	Vinylboden
Wandbekleidung:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen
Flur:	
Bodenbelag:	Vinylboden
Wandbekleidung:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen
Bad:	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, tlw. raumhoch
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

**Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Wohnungseingangstür:	einfache Holzzargentür
Zimmertüren:	einfache Holzzargentüren; ein Ganzglasfeld zur Küche

**Elektro- und Sanitärinstallation**

Elektroinstallation:	- mittlere Qualität - ausreichend Steckdosen
Sanitäre Installation:	- mittlere Qualität - bodenebene Dusche mit Ganzglaselement - Handtuchwärmer

**3.3.3 Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum**

Baumängel/Bauschäden:	- kein Unterhaltungsstau - 2024 abgeschlossene Grundsanierung
wirtschaftliche Wertminderungen:	fensterloses Bad
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Erstbezug nach Grundsanierung

**4 Ermittlung des Verkehrswerts****4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 103,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95028 Hof, Bahnhofstr. 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Aufteilungsplan mit Nr. W06 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit W06\_Abstellr. bezeichnet) zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 ermittelt:

**Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts**

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	
Hof	21911	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Hof	1427	277 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### **Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	277 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Recht Abt. II/2		×	0,75	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>67,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>67,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	277 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	18.697,50 € <b>rd. 18.700,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 insgesamt **18.700,00 €**.

## Erläuterungen zu der Bodenwertermittlung

### E1:

mäßiger Werteeinfluss durch Auslagerung möglicher Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 103,53/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	18.700,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-810,00 €	E2
angepasster Gesamtbodenwert	17.890,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 103,53/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.852,15 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 1.852,15 € <b>rd. 1.900,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 **1.900,00 €**.

### E2:

### Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
Gartenflächen: Abschlag 80%	
W01_Terrasse ~ 6 m <sup>2</sup> x 67,50 €/m <sup>2</sup> = 405,00 €    80 % Abschlag	324,00 €
W02_Terrasse ~ 9 m <sup>2</sup> x 67,50 €/m <sup>2</sup> = 607,50 €    80 % Abschlag	486,00 €
Summe	<u>810,00 €</u>

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung W06 2. OG -links-	61,00	9,50	579,50	6.954,00
Summe		61,00		579,50	6.954,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Übertrag	<b><u>6.954,00</u></b>
----------	------------------------



<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.954,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>1.738,50 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.215,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 1.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>66,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.149,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>21,355</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>109.956,90 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>1.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>111.856,90 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>111.856,90 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>111.856,90 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>112.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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 umlagefähigen 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 der Mietpreissammlung des Sachverständigen 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.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) 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.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachte, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

## 4.5 Sachwertermittlung

### Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienhaus
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>		anteilige Flächen zur Wohnung (SE-Nr.: W06)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	950,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	96.900,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	182.753,40 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,100
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	201.028,74 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	100.514,37 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	100.514,37 €

**Übertrag:** **100.514,37 €**  
**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**  
**des Wohnungseigentums insgesamt**

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>100.514,37 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.010,29 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>102.524,66 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>1.900,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>104.424,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>114.867,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>114.867,13 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>115.000,00 €</b>

## Außenanlagen

	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen anteiligen Gebäudesachwerte insg. (100.514,37 €)	2.010,29 €
Summe	2.010,29 €

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-) Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 103,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95028 Hof, Bahnhofstr. 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Aufteilungsplan mit Nr. W06 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller (im Aufteilungsplan mit W06\_Abstellr. bezeichnet)

**Wohnungsgrundbuch Blatt**

Hof 21911

**Gemarkung**

Hof

**Flurstück**

1427

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2025 mit rd.

**112.000 €**

**in Worten: einhundertzwölftausend Euro**

geschätzt.

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

Schauenstein, den 20.08.2025



## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

**ImmoWertV:**

**BauNVO:**

**BGB:**

**WEG:**

**ErbbauRG:**

**ZVG:**

**WoFIV:**

**WMR:**

**DIN 283:**

**II. BV:**

**BetrKV:**

**WoFG:**

**WoBindG:**

**MHG:**

**PfandBG:**

**BelWertV:**

**KWG:**

**GEG:**

**EnEV:**

**BewG:**

**ErbStG:**

**ErbStR:**

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

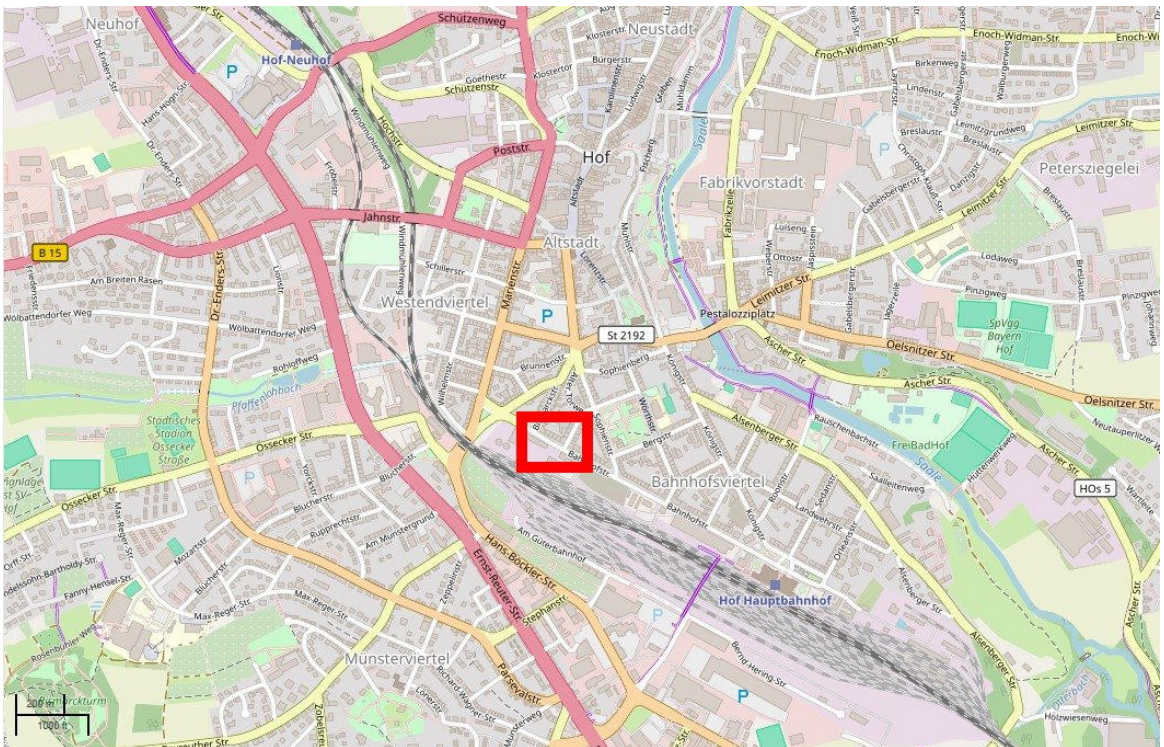
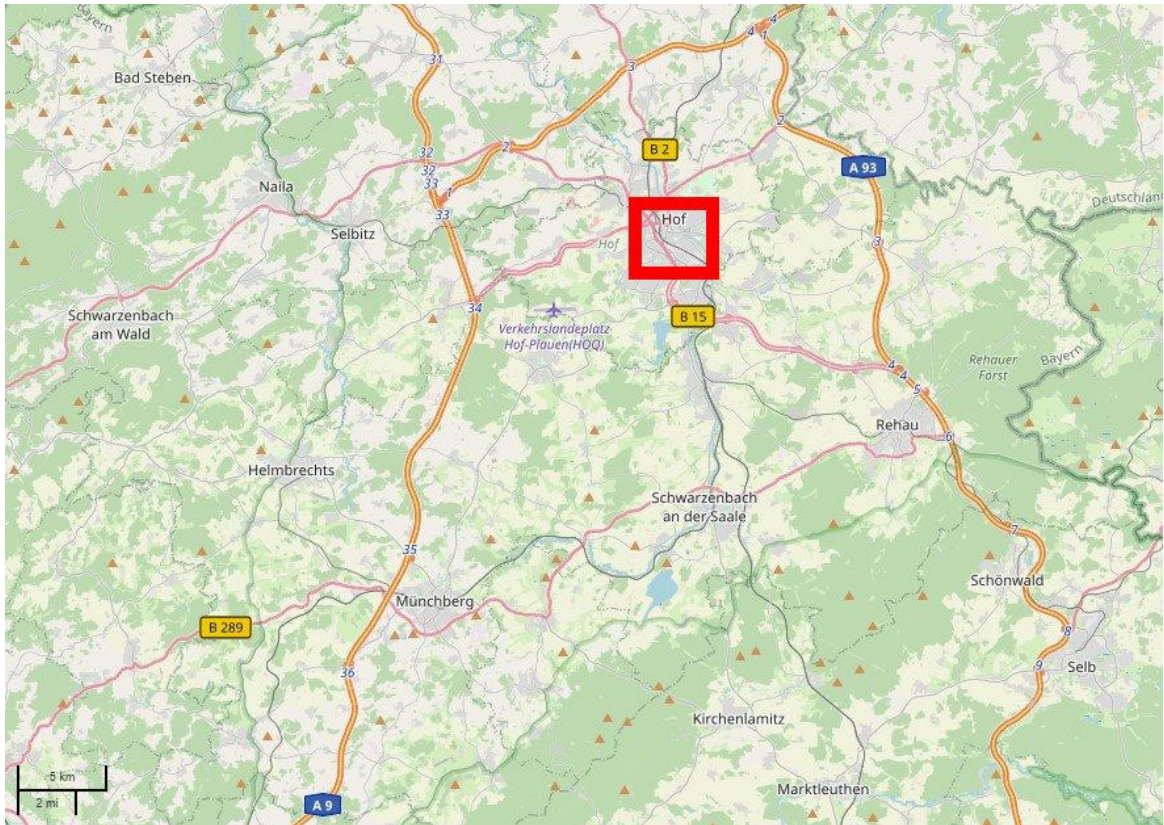
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025) erstellt.



6.1 Regional- und Stadtplan



© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA



## 6.2 Lageplan



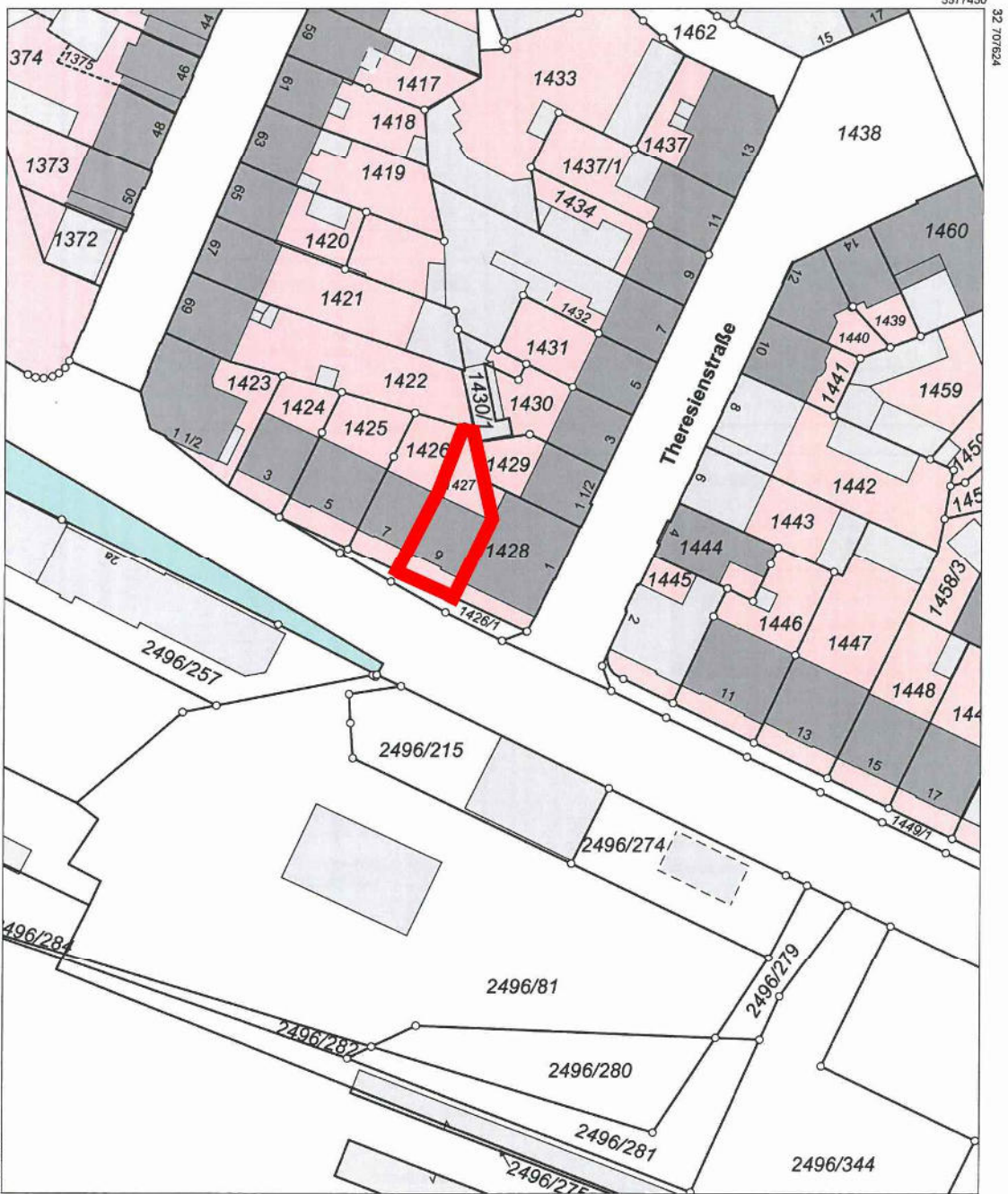
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Wunsiedel - Außenstelle Hof -**  
Klostertor 1  
95028 Hof

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 11.07.2025

Flurstück: 1427  
Gemarkung: Hof

Gemeinde: Hof  
Landkreis: Hof  
Bezirk: Oberfranken

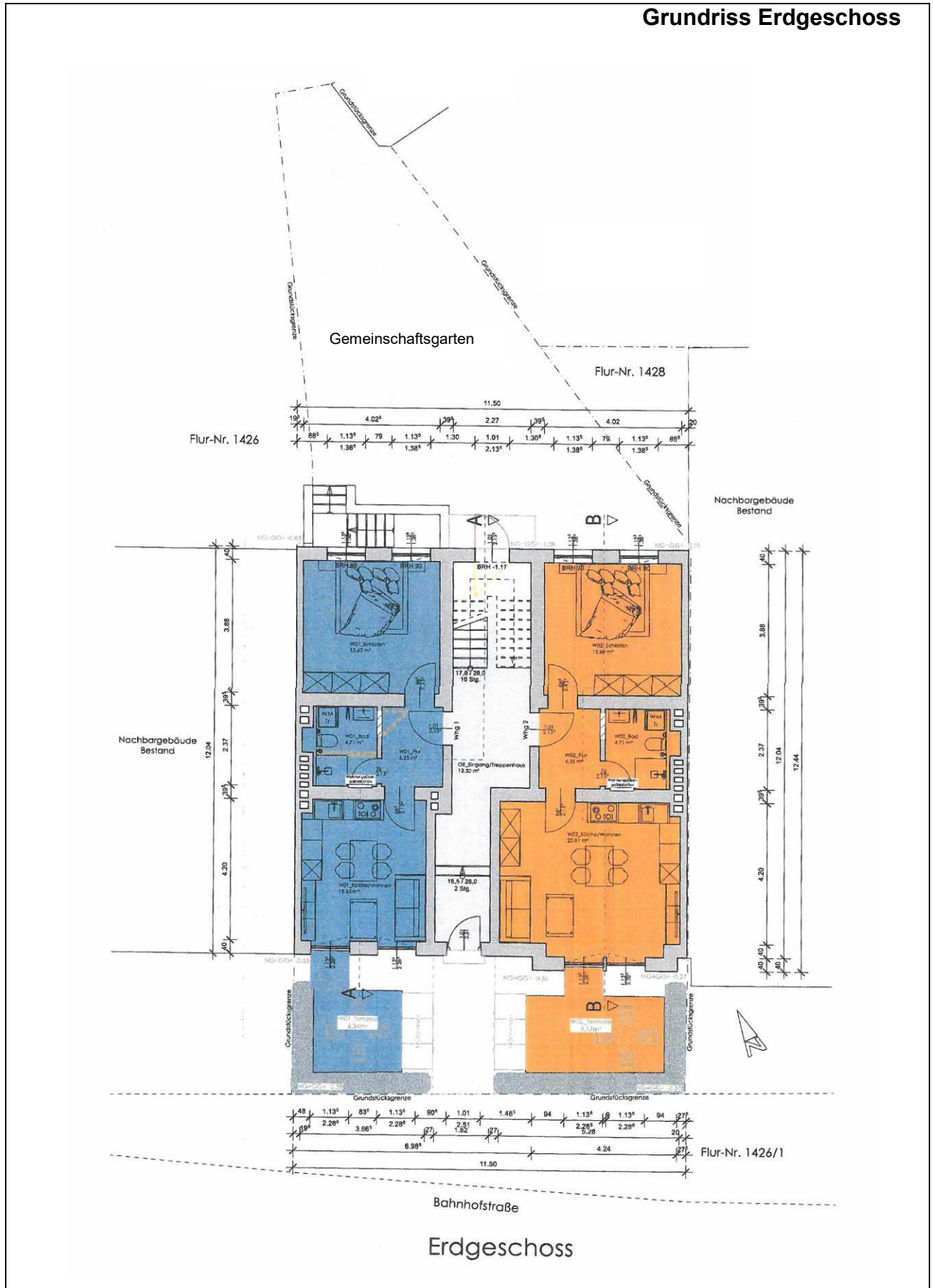


5577230  
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Grundriss Erdgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen



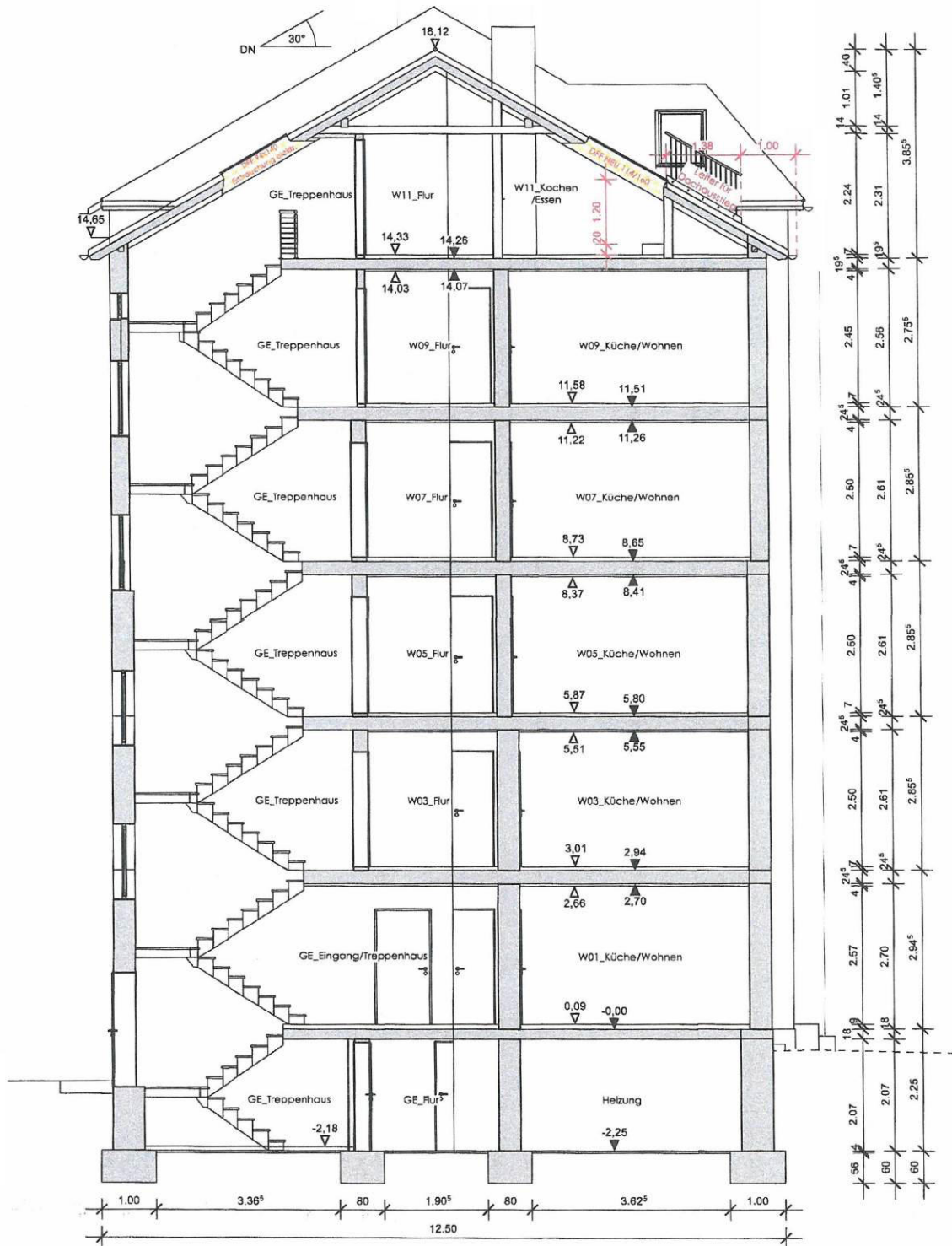
**Grundriss 2. Obergeschoss**  
**Wohnung: W06**



**2. Obergeschoss**

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt



Schnitt A-A

Plan kann von der Bauausführung abweichen

## 6.4 Bildanlage

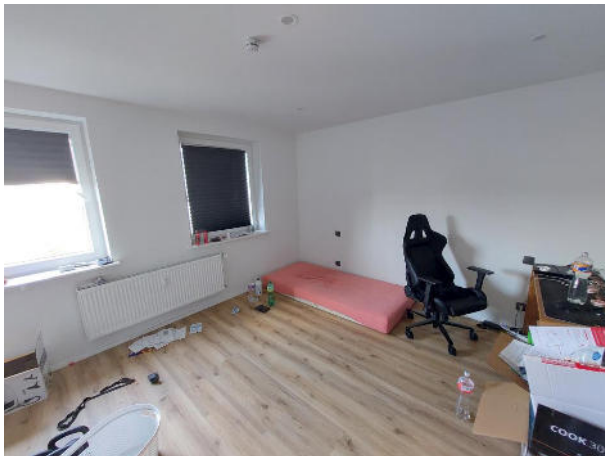
Süd-West-Ansicht  
Wohnung W06



Nord-Ost-Ansicht  
Wohnung W06



Wohnung W06  
Zimmer



Wohnung W06  
Zimmer



Wohnung W06  
Küche



Wohnung W06  
Bad





Wohnung W06  
Flur



W06\_Abstellr.  
Kellerraum



Kellergeschoss  
neue Elektroverteilung



Kellergeschoss  
Fahradkeller mit Außenzugang



Erdgeschoss  
Flur mit Eingang und Treppenhaus



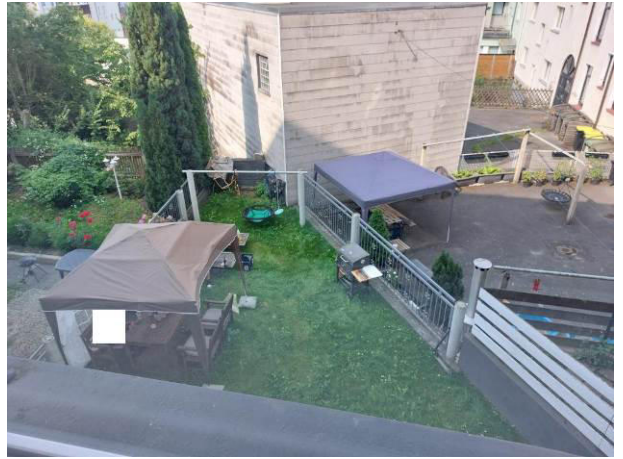
Erdgeschoss Treppenhaus  
und Zugang zum Gemeinschaftsgarten



2. OG -links-  
Wohnungseingang W06



Gemeinschaftsgarten



Hauseingang mit Briefkästen  
und Mülltonnenanlage

