

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: 08.09.2025
Az.: **2 K 42/25 (XXX)**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Selb des Amtsgerichts Wunsiedel eingetragenen

Miteigentumsanteils 50/900 verbunden mit dem Sondereigentum

Wohnung samt Keller und Bodenkammer

– Aufteilungsplan jeweils mit 3 bezeichnet –

bei dem mit

**zwei Mehrfamilienhäuser bebauten Grundstück in
95100 Selb; Längenauer Str. 55 und 57**

Wohnungsgrundbuch Selb	Blatt 4855	Gemarkung Selb	Flurstück 2192/11
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>Herr</i> XXX		



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
25.08.2025 ermittelt mit rd.

58.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums Längenauer Str. 55 und 57	8
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	8
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
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Anlagen	25
6.1	Regional- und Stadtplan	25
6.2	Lageplan.....	26
6.3	Planunterlagen.....	27
6.4	Bildanlage	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung mit Keller- und Bodenraum

2 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur; Diele;
2 Abstellräume

(Miteigentumsanteil 50/900 im Aufteilungsplan je mit
Nr.: 3 bezeichnet)

Besonderheit:

- die Wohnung befindet sich in der Längenauer Str. 55 mit 9 Wohneinheiten; in der Längenauer Str. 57 befinden sich weitere 6 Wohneinheiten, welche ebenfalls zur Eigentumsanlage mit insgesamt 15 Wohneinheiten gehören
- die derzeit genutzte Bodenkammer entspricht nicht der Teilungserklärung

Objektadresse:

Längenauer Str. 55
EG -links-
95100 Selb

Grundbuchangaben:

Längenauer Str. 55 und 57; Wohngebäude; Hofraum

Katasterangaben:

Gemarkung Selb; Flst.-Nr.: 2192/11;
Fläche: 1093m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 04.07.2025

Eigentümer:

Herr
XXX

Zwangsverwalter:

XXX

Gläubiger: XXX

WEG-Verwalter: XXX

Mieter: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2025
Qualitätsstichtag:	25.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 15.07.2025; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel; Teilungserklärung vom 01.04.1971; Nachtrag zur Begründung von Wohneigentum vom 12.04.2018; Protokolle der WEG-Versammlung vom 05.02.2024 und 19.02.2025; WEG-Jahresabrechnung 2024; Wirtschaftsplan 2024 für Whg. Nr.: 3; Mietvertrag; Übernahmebericht; Energieausweis
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalterbestellung: Verwaltervertrag verlängert bis 31.12.2026

Wohngeld / Rücklagen / Nebenkosten: Wohngeld: 127,- €/Monat
- inkl. umlagefähiger und nicht umlagefähiger NK
- inkl. Wasser / Abwasser
- beinhaltet 35,29 €/Monat Rücklagenanteil

Miete:	<ul style="list-style-type: none"> - 415,- €/Monat inkl. NK - Gas und Wohnstrom direkt über Mieter
Energieausweis:	<ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch: 99,7 kWh/m²a - Längenauer Str. 55 mit 9 Wohneinheiten - gültig bis 05.02.2030

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Wunsiedel im Fichtelgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	große Kreisstadt Selb, ca. 14.700E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - je ca. 15 km nach Wunsiedel und Marktredwitz - ca. 17 km nach Hof - ca. 3 km zur A93 AS Selb-West - Grenzübergang Selb-Asch nach Tschechien - ca. 17 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - am Rand des Wohngebiets in Selb gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs in Selb vorhanden - Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung - umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Selb, Wunsiedel und Marktredwitz
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> - mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude - Kinderspielplatz gegenüber der Längenauer Straße
Beeinträchtigungen:	die Süd-Ost-Seite der Eigentumsanlage ist mit geringen Abstand zur Längenauer Straße ausgerichtet
Topografie:	das Grundstück ist leicht nach Süden geneigt

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:	<ul style="list-style-type: none"> - die Längenauer Str. 55 und 57 sind zusammengebaut - die Gebäude haben auf allen Seiten nur geringen Abstand zu den Grundstücksgrenzen - die gebildete Hofsituation und tlw. die Gehwege befinden sich auf den Nachbargrundstücken
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 Sondereigentumsrechte beschränkt
- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums lt. Eintragungsbewilligungen vom 01.04.1971
- die Miteigentumsordnung ist geändert gemäß Bewilligung vom 12.04.2018

Abt. II/4:

- die Zwangsverwaltung ist angeordnet (eingetragen am 20.02.2025)

Abt. II/5:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 20.06.2025)

Anmerkung:	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.
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

Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	es besteht in Bayern kein Baulistenverzeichnis
Denkmalschutz:	das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche AW
Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine

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.: 3) ist z.Zt. an XXX vermietet
- der derzeit genutzte Dachbodenraum entspricht nicht der Teilungserklärung

3 Beschreibung der Gebäude 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 Längenauer Str. 55 und 57

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit 9 und 6 Wohneinheiten

Baujahr: 1971

Modernisierung:	- regelmäßige Modernisierung - durchgängige Instandhaltung (u.a. Fassade, Fenster, Haustür, Dach)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Beton; Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststoffhaustür mit Isolierglasfelder - Briefkastenanlage - Klingelanlage - Zugang zum Treppenhaus zwischen Keller- und Erdgeschoß <p>Nebeneingang zum Fahrradkeller</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunststofftür - Außentreppe
Treppen (-haus):	
Geschosstreppe:	Massivpodesttreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit Holzhandlauf
Kelleraußentreppe:	Massivtreppe mit Granitbelag und Edelstahlhandlauf

Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Estrichboden
--------------	--------------

Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Türen:	Stahlzargentüren; einfache Brettertüren

Dach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Estrichboden
Kamin:	gemauerte Kamine

Heizung und Warmwasserversorgung

- erfolgt über die Sondereigentumseinheiten

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Längenauer Str. 55**

Kellergeschoss:	9 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten); Waschküche; Fahrradkeller; 2 Flure; Treppenhaus; Kelleraußenzugang
Erdgeschoss:	3 Wohneinheiten; Hauseingang mit Treppenhaus
1. und 2. Obergeschoss:	je 3 Wohneinheiten; Treppenhaus
Dachgeschoß:	9 Dachbodenabteile (zu den Eigentumseinheiten); Wäscheboden; Flur; Treppenhaus

Längenauer Str. 57

Kellergeschoss:	8 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten; den Einheiten 9 und 10 sind je 2 zugeordnet); Waschküche; Fahrradkeller; 2 Flure; Treppenhaus; Kelleraußenzugang
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Erdgeschoss:	2 Wohneinheiten; Hauseingang mit Treppenhaus
1. und 2. Obergeschoss:	je 2 Wohneinheiten; Treppenhaus
Dachgeschoss:	6 Dachbodenabteile (zu den Eigentumseinheiten); Wäscheboden; 2 Flure; Treppenhaus

3.2.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none">- gepflasterte Gehwege- Teppichstange- 2 Außentreppen zu den Fahrradkellern- Rasenfläche- Mülltonnenstellplätze- gepflegter Allgemeinzustand
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	<ul style="list-style-type: none">- keine Sondernutzungsrechte an den Freiflächen zugeordnet
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	<ul style="list-style-type: none">- keine Sondernutzungsrechte an den Freiflächen zugeordnet

3.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut, die Wohneinheiten sind Süd-Ost ausgerichtet
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none">- annähernd kein Unterhaltungsstau- regelmäßige Instandhaltung
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none">- direkt an der Hauptstraße gelegen- annähernd keine Grundstücksfläche zum Nord-West gebildeten Hofraum
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	gepflegter Allgemeineindruck

3.2.6 Beurteilung der Gesamtanlage

gepflegte Gebäude und Außenanlage

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

3.3.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentumsmerkmale

Lage im Gebäude (Längenauer Str. 55):	- Wohnung im Erdgeschoss – links – im Aufteilungsplan mit Nr.: 3 bezeichnet - Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr.: 3 bezeichnet - Dachkammer – im Aufteilungsplan mit Nr.: 3 bezeichnet (der z.Zt. genutzte ist Nr.: 6)
Raumaufteilung:	2 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur; Diele; 2 Abstellräume
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	- gut; die Wohnung ist Süd-Ost / Nord-West ausgerichtet - kein Tageslichtbad

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Putz, gestrichen; tlw. Fliesen

Deckenbekleidung: Putz, gestrichen

Bad / WC:

Bad: Wanne; Waschbecken;
Waschmaschinenanschluss
WC: WC; Waschbecken

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putz, gestrichen; tlw. Fliesen

Deckenbekleidung: Putz, gestrichen

Diele / Flur:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Putz, gestrichen
 Deckenbekleidung: Putz, gestrichen

Balkon:

Bodenbelag: Fliesen

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollo
 - Natursteinfensterbänke innen
 - Aluminiumfensterbänke außen
 Wohnungseingangstür: Stahlzargentür mit Holztürblatt
 Zimmertüren: Stahlzagentüren mit Holztürblatt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Installation
 Heizung / Gasetagenheizung
 Warmwasserversorgung:
 Sanitäre Installation: einfache Installation; nicht mehr zeitgemäß

3.3.3 Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: - geringer Unterhaltsstau
 - tlw. gealterte Anstriche
 - tlw. schadhaftes Laminat
 wirtschaftliche Wertminderungen: - fensterloses Bad und WC
 - Bad und WC nicht mehr zeitgemäß
 - gealterte Gasheizung (kürzlich Instandgesetzt)
 - Röhrenheizkörper
 sonstige Besonderheiten: derzeitiger Dachbodenraum entspricht nicht der Teilungserklärung
 Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: - für nachhaltige Vermietbarkeit nur geringe Instandhaltungsmaßnahmen notwendig
 - allgemein gepflegter Zustand, jedoch modernisierungsbedürftig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50/900 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäuser bebauten Grundstück in 95100 Selb, Längenauer Str. 55 und 57 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet) zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Selb	129	4855
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Selb	2192/11	1.093 m ²

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 Teileigentümern 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 €/m² 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 Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² 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 Teileigentüme 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 **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 1.093 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 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)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m ²		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	70,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	70,00 €/m²
Fläche	×	1.093 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	76.510,00 €
	<u>rd.</u>	<u>77.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 insgesamt **77.000,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/900) 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	77.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	77.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/900	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.277,78 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.277,78 €	
	<u>rd.</u> <u>4.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 **4.300,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Längenauer Str. 55	Wohnung Nr.: 3 EG links	68,00	7,00	476,00	5.712,00
Summe		68,00		476,00	5.712,00

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

Übertrag	<u>5.712,00</u>
----------	------------------------

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.712,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.428,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.284,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,50 % von 4.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 150,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.133,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	x 18,392
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 76.023,33 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 80.323,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 80.323,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 22.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 58.123,33 €
	rd. 58.000,00 €

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungs- und Unterhaltsbesonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> Modernisierung ($148\text{m}^2 \times 150,-\text{€}/\text{m}^2 = 22.200,00\text{€}$) u.a.: - Bad- und WC-sanierung - Heizung und Heizkörper - Anstrich tlw. instandsetzen 	-22.200,00 €
Summe	-22.200,00 €

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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Längenauer Str. 55 und 57
Basis des anteiligen Gebäudewerts		anteilige Flächen zur Wohnung (SE-Nr.: 3)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	750,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	148,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	111.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	209.346,00 €
Regionalfaktor	x	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	219.813,30 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	82.429,99 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.429,99 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt	82.429,99 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 824,30 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	= 83.254,29 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 87.554,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 87.554,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.200,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 65.354,29 €
	rd. 65.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen anteiligen Gebäudesachwerte insg. (82.429,99 €)	824,30 €
Summe	824,30 €

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 Zuschlagschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. 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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften 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. **58.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **65.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 50/900 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 95100 Selb, Längenauer Str. 55 und 57 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet)

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Selb	4855
Gemarkung	Flurstück
Selb	2192/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 mit rd.

58.000 €
in Worten: achtundfünftausend 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 08.09.2025



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:

BeiWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

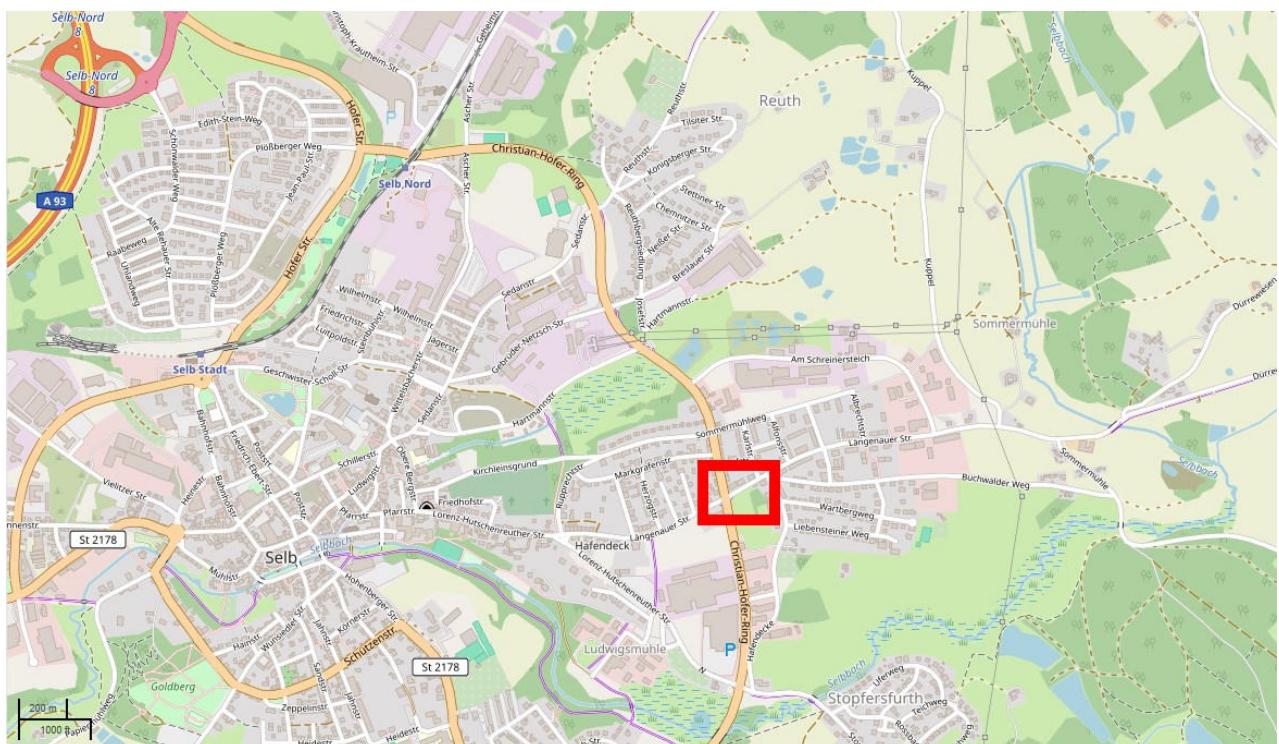
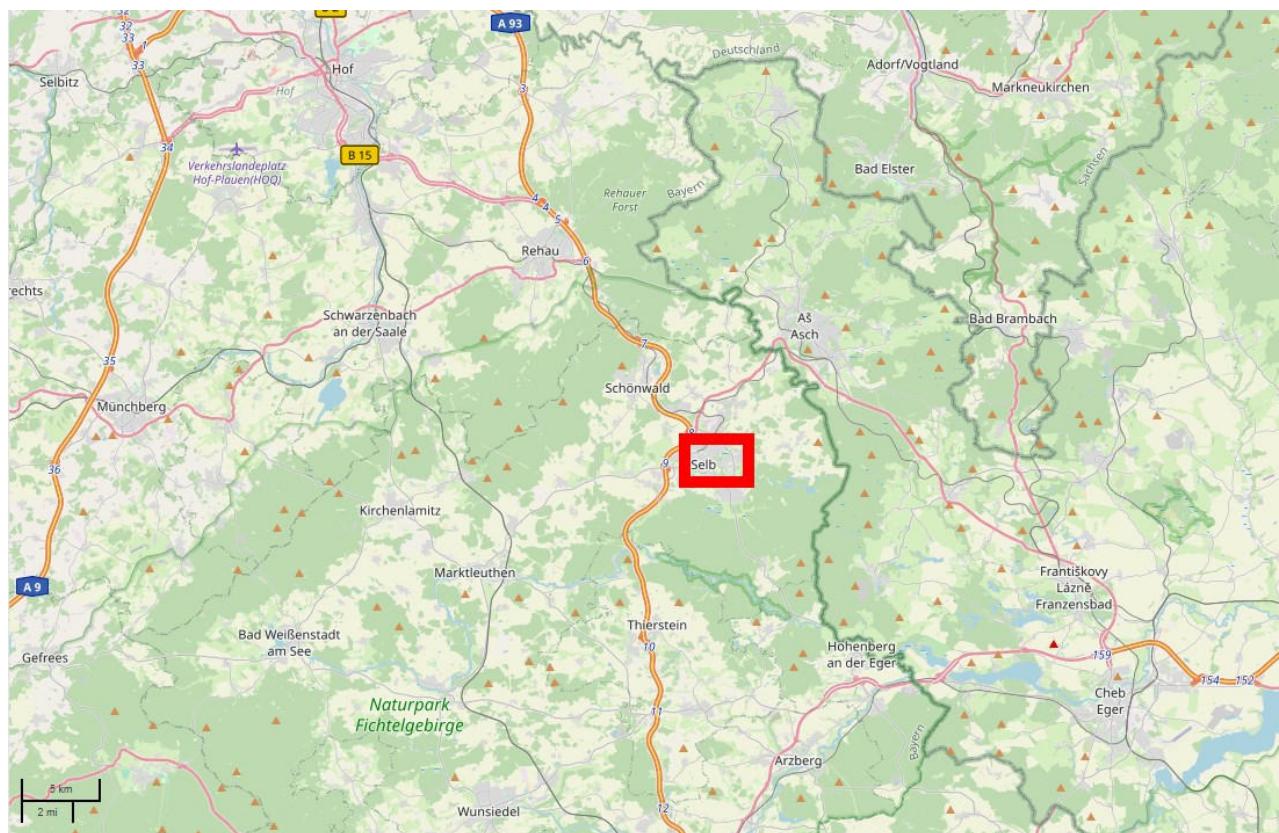
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [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 Anlagen

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
Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

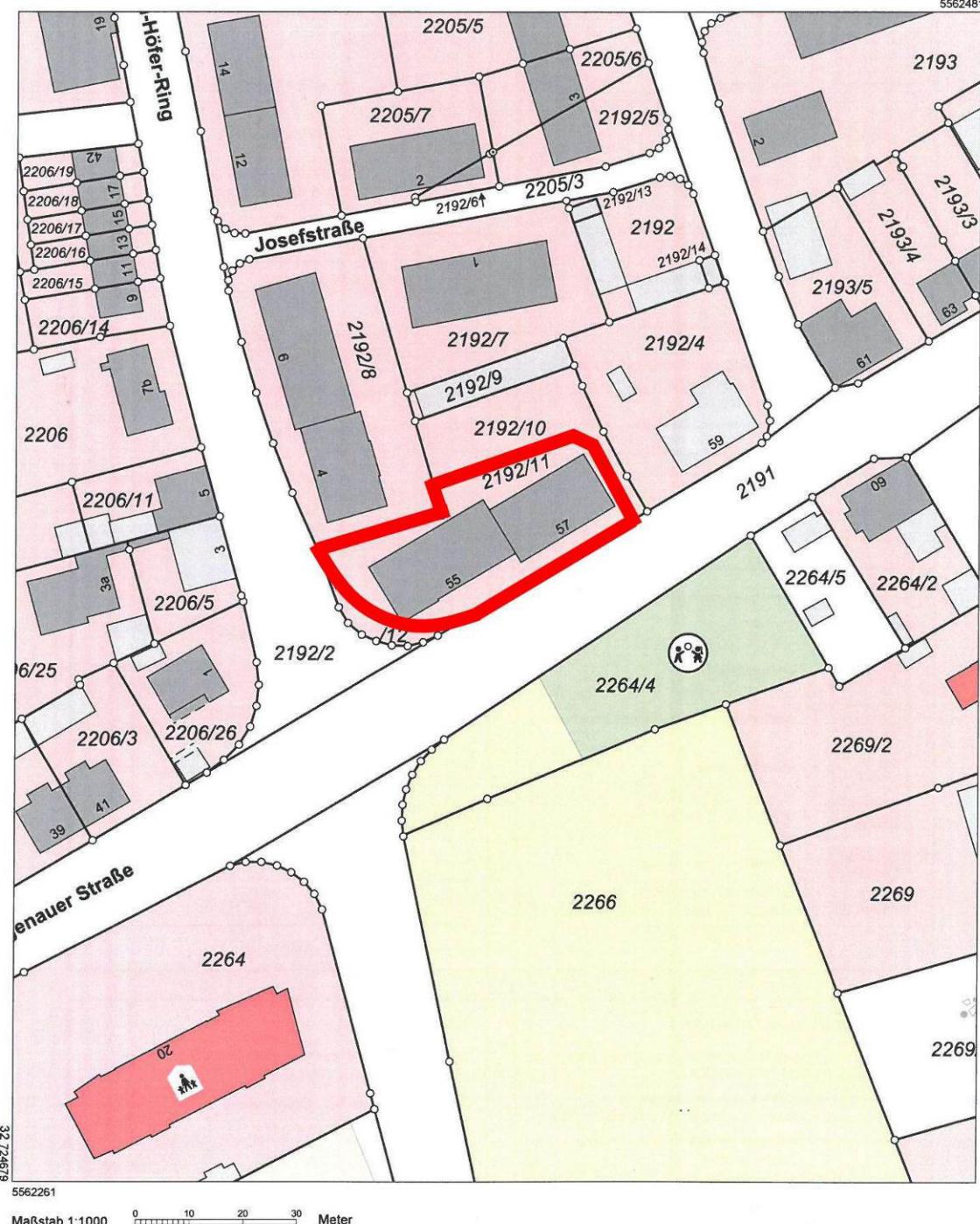
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 11.07.2025

Flurstück: 2192/11
Gemarkung: Selb

Gemeinde: Selb
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

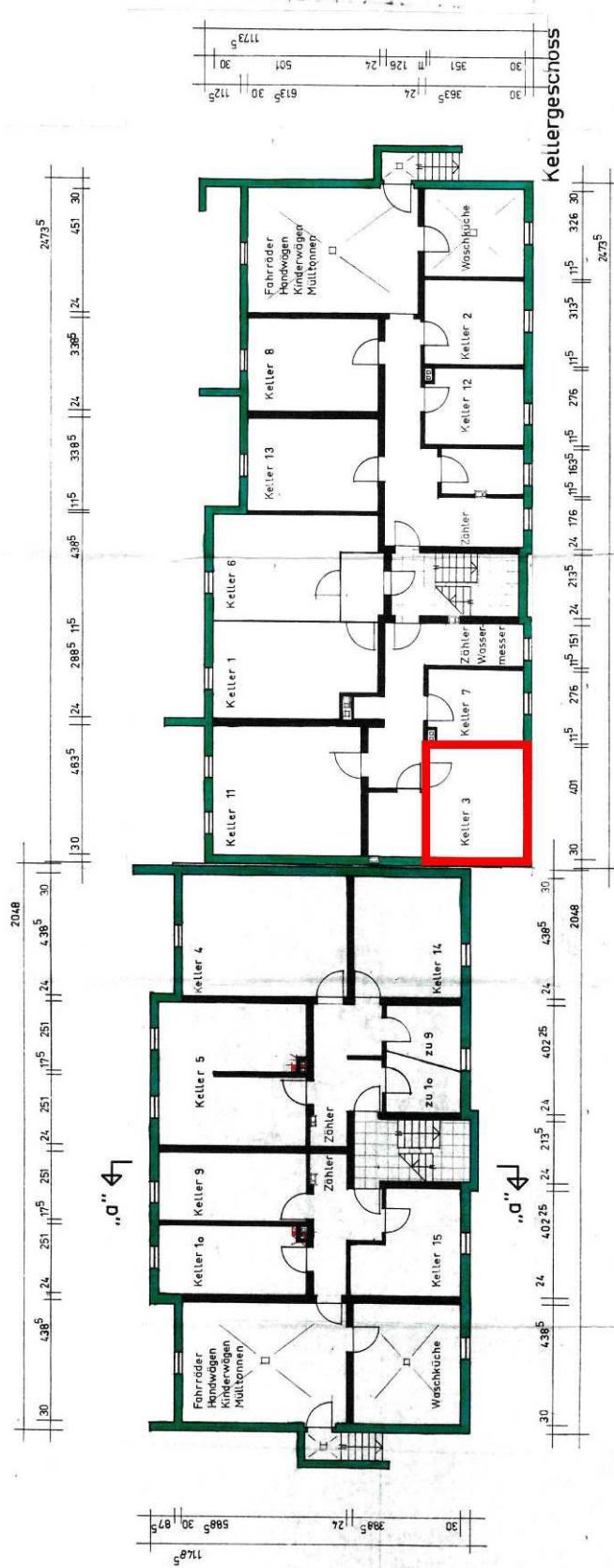
5562481
32 724659



6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoß

Kellerraum: Nr.: 3

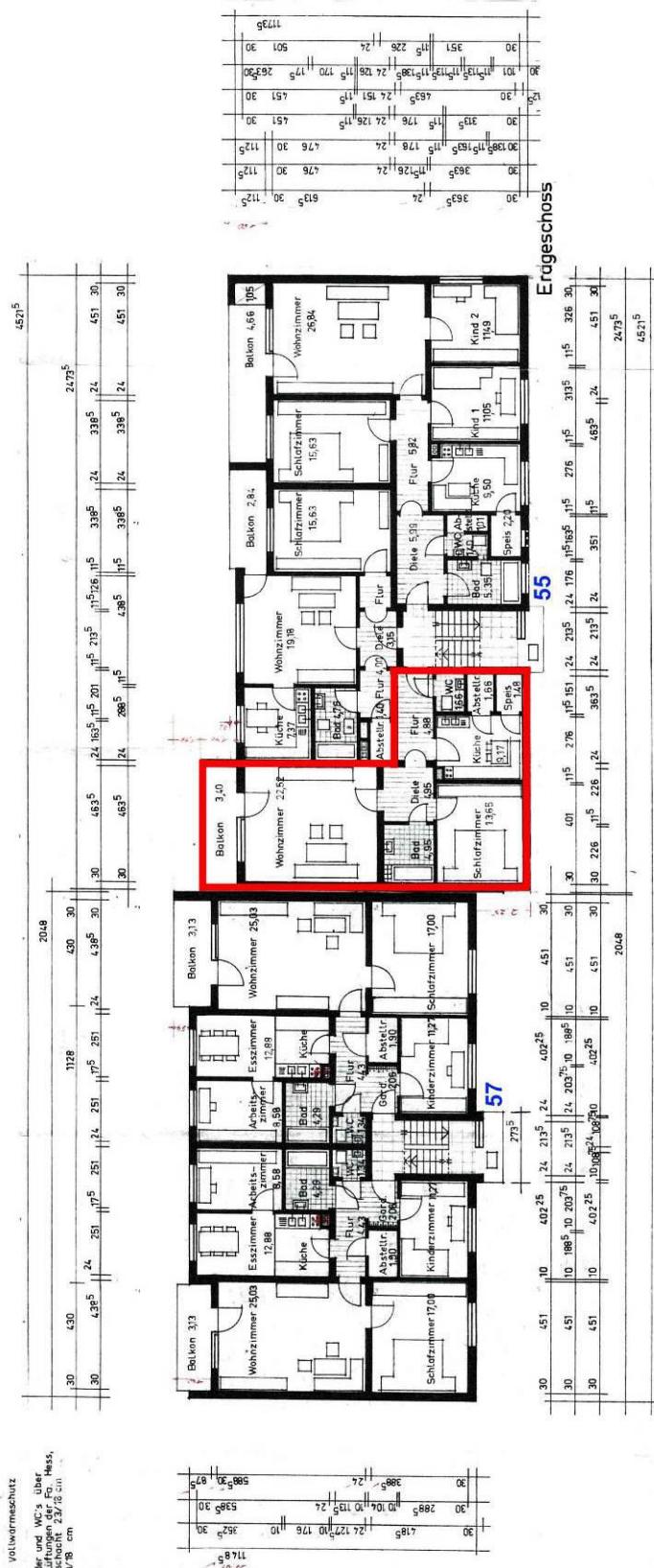


Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Erdgeschoss

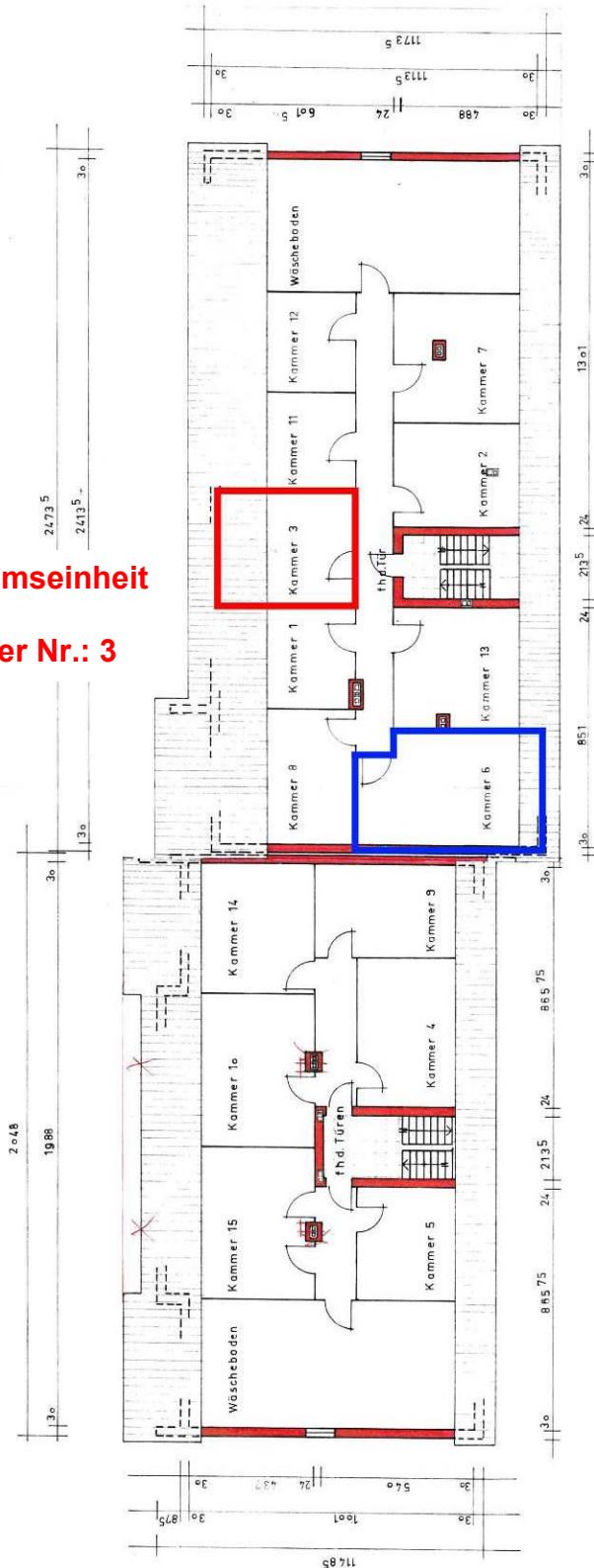
Wohnung: Nr.: 3

- lede Wohnung mit Gas-Etagen-Warmwasser-Heizung ausgestattet.
- AUßENWAND mit Vollwandschutz innenliegende Böden und WC's über dem Sämmelschacht - Lüftungen der Fo. Hess. Kleibensberg, Hauptschacht 2/3f. 10-18 cm

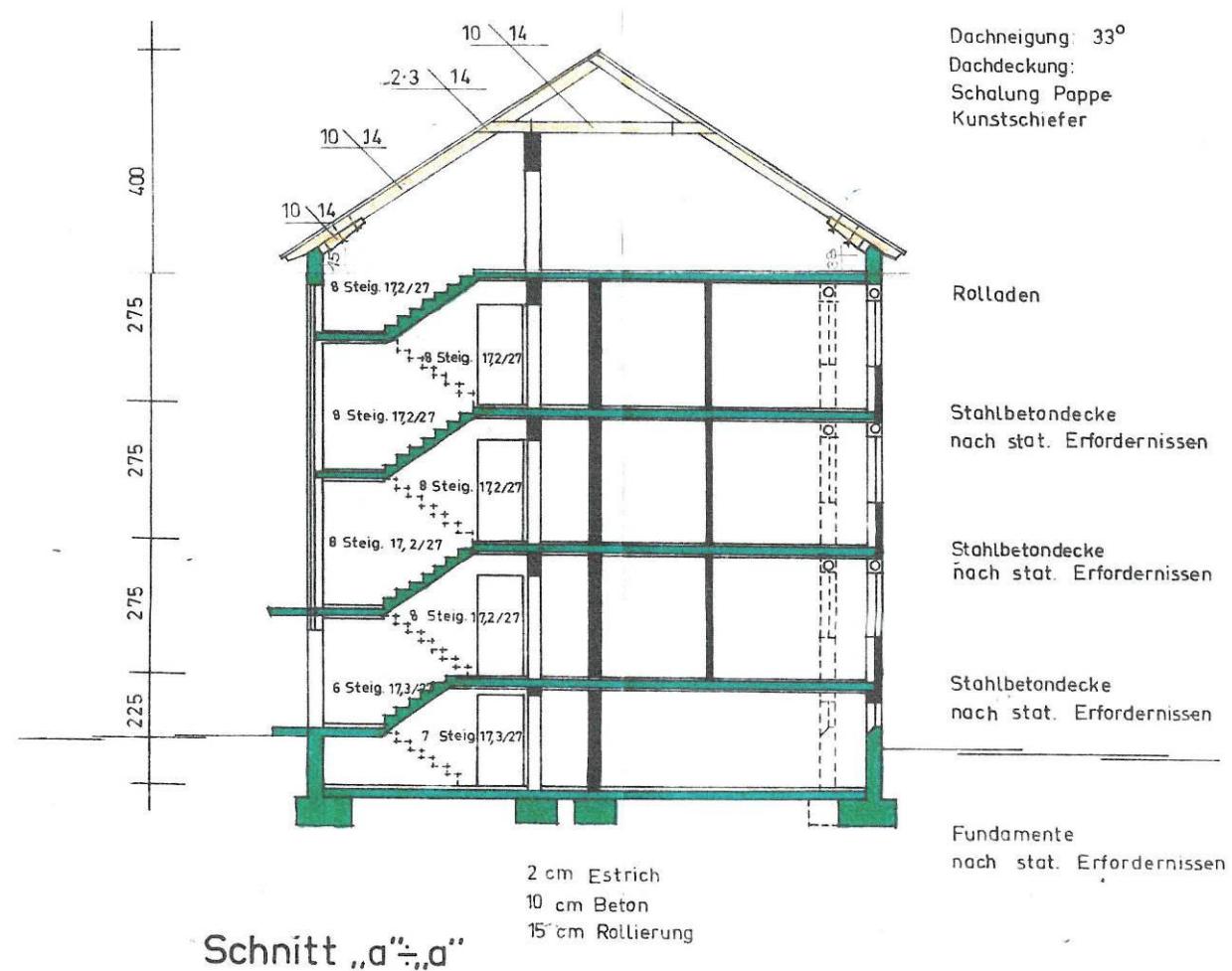


Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Dachgeschoss
Dachkammer: Nr.: 3



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Nord-West-Ansicht
Wohnung Nr.: 3



6.4 Bildanlage
Süd-Ost-Ansicht
Wohnung Nr.: 3



Wohnung Nr.: 3
Zimmer



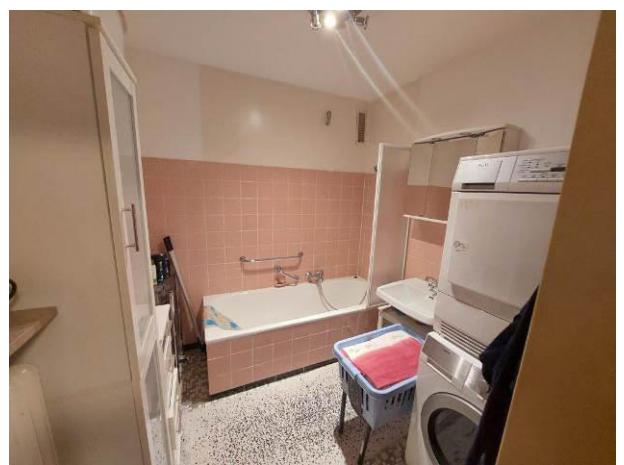
Wohnung Nr.: 3
Zimmer



Wohnung Nr.: 3
Küche



Wohnung Nr.: 3
Bad



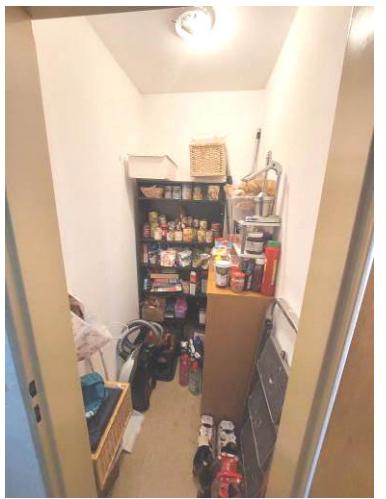
Wohnung Nr.: 3
WC



Wohnung Nr.: 3
Flur und Diele



Wohnung Nr.: 3
Abstellkammer



Wohnung Nr.: 3
Abstellkammer



Wohnung Nr.: 3
Balkon



Wohnung Nr.: 3
Gasetagenheizung



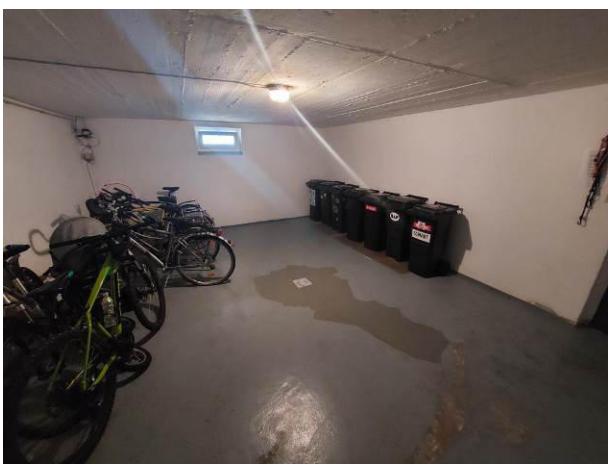
Kellerabteil Nr.: 3



Dachkammer Nr.: 6 (derzeit genutzte entspricht nicht der Teilungserklärung)



Längenauer Str. 55
Fahrradkeller mit Außenzugang



Längenauer Str. 55
Waschküche



Längenauer Str. 55
Elektroverteilung



Längenauer Str. 55
Wäscheboden



Längenauer Str. 55
Treppenhaus und Haupteingang



Gehwege und Hofraum
tlw. auf Nachbargrundstück



Längenauer Str. 55
Kelleraußenzugang



Röhrenheizkörper

