



**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

**Website:**

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:** Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Wohnung EG 3  
95100 Selb, Albrechtstraße 3

**GEMARKUNG:** Selb  
Flurstück 2758

## Zusammenstellung wichtiger Daten

|                                                              |                                             |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Ortstermin                                                   | 02.06.2026                                  |
| Wertermittlungstichtag                                       | 02.06.2026                                  |
| Gebäude 1: Albrechtstraße 3 – Wohnung SE 03<br>Baujahr: 1981 |                                             |
| Wohn- / Nutzungsfläche                                       | 100,22 m <sup>2</sup> / 0,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Sachwert gesamt:                                       | 92.588 Euro                                 |
| Rohertrag                                                    | 7.215,84 Euro / Jahr                        |
| Bewirtschaftungskosten                                       | - 2.495,52 Euro / Jahr                      |
| Liegenschaftszinssatz                                        | 4,00 %                                      |
| Kapitalisierungsfaktor                                       | 18,66                                       |
| Restnutzungsdauer                                            | 35 Jahre                                    |
| Sachwertfaktor                                               | 0,85                                        |
| Baumängel und Schäden                                        | 1.500,00 Euro                               |
| Rechte und Belastungen                                       | keine                                       |
| relativer Verkehrswert / Wohnfläche                          | 1.172 Euro / m <sup>2</sup>                 |
| <b>Bodenwert</b>                                             | <b>15.799 Euro</b>                          |
| <b>Ertragswert</b>                                           | <b>92.588 Euro</b>                          |
| <b>Verkehrswert</b>                                          | <b>79.000 Euro</b>                          |

### Bebauung:

| Gebäudeart:          | Baujahr: | Wohnfläche                     | GF: | BGF:                       | BRI:                       |
|----------------------|----------|--------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Albrechtstraße 3     | 1981     | 517                            |     | 1.163                      | 3.128                      |
| <b>Summe gesamt:</b> |          | <b>100 m<sup>2</sup>(SE 3)</b> |     | <b>1.163 m<sup>2</sup></b> | <b>3.128 m<sup>3</sup></b> |

## Gebäudebeschreibung - Albrechtstraße 3

### Bauweise und Konstruktion:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente: | Stampfbeton, Streifenfundamente, Breite nach örtlichen Verhältnissen und statischen Erfordernissen.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Außenwände: | KG: Schwerbetonmauerwerk 30 cm stark.<br>EG, OG: Hochlochziegel 30 cm stark                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innenwände: | KG: Vollziegelmauerwerk, 24 cm stark<br>Treppenhaus Schallschutzvollziegel 24 cm<br>EG, OG Hochlochziegel 11,5 cm stark, Vollmauerziegel 24 cm                                                                                                                                                                                                              |
| Decken:     | KG-Decke: Stahlbetonmassivbauweise<br>EG - OG Decke: Stahlbetonmassivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dächer:     | Satteldach, Dachneigung ca. 30 Grad<br>Stehender Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion<br>Sparren, Holzschalung, Dachpappe und Dachziegel<br>Untersicht im Dachboden nicht verkleidet<br>Dachrinnen und Fallrohre des Hauptdaches aus verzinktem Blech<br>Im Dachgeschoss Dachflächenfenster, Isolierglas<br>Kamin - Verkleidung mit Schiefer |
| Treppen:    | Treppen, zweiläufig mit Zwischenpodest<br>Ausführung als Stahlbetonbauweise, Oberbelag aus Kunststein<br>Stahlkonstruktion in den Treppenaugen, gestrichen<br>Stahltreppenhandlauf mit Kunststoffüberzug                                                                                                                                                    |
| Dämmungen:  | Vollwärmeschutz aus Styropor 40 mm stark Oberputz mit Körnung                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### Beschreibung:

#### Grundstück:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ebenes Grundstück.  
Der Wohnblock, besteht aus zwei Einheiten mit jeweils 6 Wohneinheiten. Baulich besteht zwischen beiden ein Rücksprung von zwei Meter.  
Das Gebäude besitzt einen Abstand von 10, bzw. 12 m zum Gehsteig,  
Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über die Albrechtstraße,  
Der Garagenblock wird über die Längenauer Straße erschlossen,

#### Wohngebäude:

Das Objekt wurde 1981 als Doppelwohnblock errichtet. Das Gebäude besitzt ein Keller-, Erd-, zwei Ober- und ein Dachgeschoss. Im Kellergeschoss sind die Kelleranteile und Gemeinschaftsräume, im Dachgeschoss sind Bodenkammern und Wäscheboden ausgewiesen.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten insbesondere an der Außenfassade, Fenster und der Dachdeckung.

Im Innenbereich wurden alle Schönheitsmaßnahmen durchgeführt.

### Garage:

Auf dem Grundstück befinden sich Fertigteilgaragen.

### Außenanlagen:

Ein befestigter Zugang erfolgt von der Albrechtstraße zu den beiden Hauseingängen. Zum Zufahrtsbereich der Garagen erfolgt die Weiterführung des Weges über eine Aufspaltung in der östlichen Garagenreihe.

Die Reihen der Fertigteilgaragen sind mit einem Abstand von ca. 8 m senkrecht zur Längenauer Straße angeordnet.

An der Straße ist die Rasenfläche mit Sträuchern eingezäunt.

Der rückwärtige Bereich wurde als reine Rasenfläche angelegt.

Die angrenzenden Grundstücke im westlichen und nördlichen Bereich sind nicht

bebaut.

Das rückwärtig angrenzende nördliche Grundstück ist völlig bewachsen, das andere westlich angrenzende Grundstück besitzt einzelne große Bäume und eine Rasenfläche.

**Ausstattung:**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:                  | Haustürelement: Alurahmenprofil mit Glaseinsatz, pulverbeschichtet<br>KG: Holztüren, Röhrenspan- und Stahlblechtüren<br>EG-OG: Röhrenspantüren, Kunststoff beschichtet<br>DG: Zugang Stahlblechtüren, innen Lattentüren                                                                                                                                                                                         |
| Fenster:                | Kunststofffenster, braun, Dreh-, Kippbeschlag<br>Fensterblech außen in Leichtmetall                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fußböden:               | gemäß Baubeschreibung Unterbau Isoliermatte, Zementestrich<br>KG: geglätteter Zementestrich mit Anstrich<br>EG Whg. 3: Steinzeugfliesen, Laminatboden<br>DG: geglätteter Zementestrich mit Anstrich<br>tw. mit Fußbodenbelag<br>Treppenhaus: Kunststeinbelag                                                                                                                                                    |
| Wände und Decken:       | Wände:<br>KG: gefilterter Putz mit Anstrich, tlw. Ölfarbe<br>EG-OG: Maschinenputz, gefilzt und gestrichen, bzw., Tapeten<br>DG: Putz gestrichen, tw. Kniestock mit Holz verkleidet<br><br>Decken:<br>KG: Betondecke, gestrichen<br>EG Whg. 3: Bad, WC Betondecke gestrichen<br>Panellbretter, kunststoffbeschichtet, Holzdecke<br>DG: Zwischendecke aus Holzdielen                                              |
| Sanitäre Einrichtungen: | Whg Nr. 3:<br>WC: Standtoilette mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur-<br>Bad: Badewanne mit Einhebelmischarmatur und Brauseschlauch<br>Duschwanne mit Trennwandelement, Mischregler mit Duscheschlauch und -kopf<br>Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur, Spiegel                                                                                                                       |
| Elektroinstallation:    | Normale Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Leitungen unter Putz verlegt, weitgehend in Leerrohren. Die Anlage entspricht augenscheinlich den aktuellen Anforderungen.<br>Feuermelder sind nicht installiert.                                                                                     |
| Heizung:                | Gas-, Kombinationswasserheizer, Baujahr 2024<br>Feuerstättenanschluss besteht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sonstiges:              | Der Anschluss für den Warmluftkachelofen befindet sich im Wohnzimmer.<br>Im Flur befindet sich ein Einbauschränk.<br>Balkon auf der Straßenseite.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Außenanlagen:           | Der Zugang ist als asphaltierter Gehweg ausgebildet.<br>Die Zufahrt zu den Garagen wurde mit Betonpflaster hergestellt.<br>Eine Entwässerungsrinne ist in der Mitte der Pflasterfläche eingebaut.<br>Zwischen den Wohnblock und der Straße befindet sich eine Rasenfläche.<br>Eine Buschbepflanzung bildet die Abtrennung zur Straße.<br>Im rückwärtigen Bereich des Wohnblocks befindet sich eine Rasenfläche. |
| Beurteilung:            | Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt. Es besteht kein erkennbarer Reparaturstau.<br>In geringen Maße sind unerhebliche Schönheitsreparaturen vorhanden.                                                                                                                                                                                     |

## Umgebung

Anlage

### Bild 1

Blick Richtung Osten  
(Längenauer Straße)



### Bild 2

Blick Richtung Süden  
(Albrechtstraße)



### Bild 3

Blick Richtung Westen  
(Längenauer Straße)



## Ansichten

Anlage

### Bild 4

Ansicht Richtung Norden  
(Längenauer Straße)



### Bild 5

Ansicht Gartenseite  
(Richtung Süden)



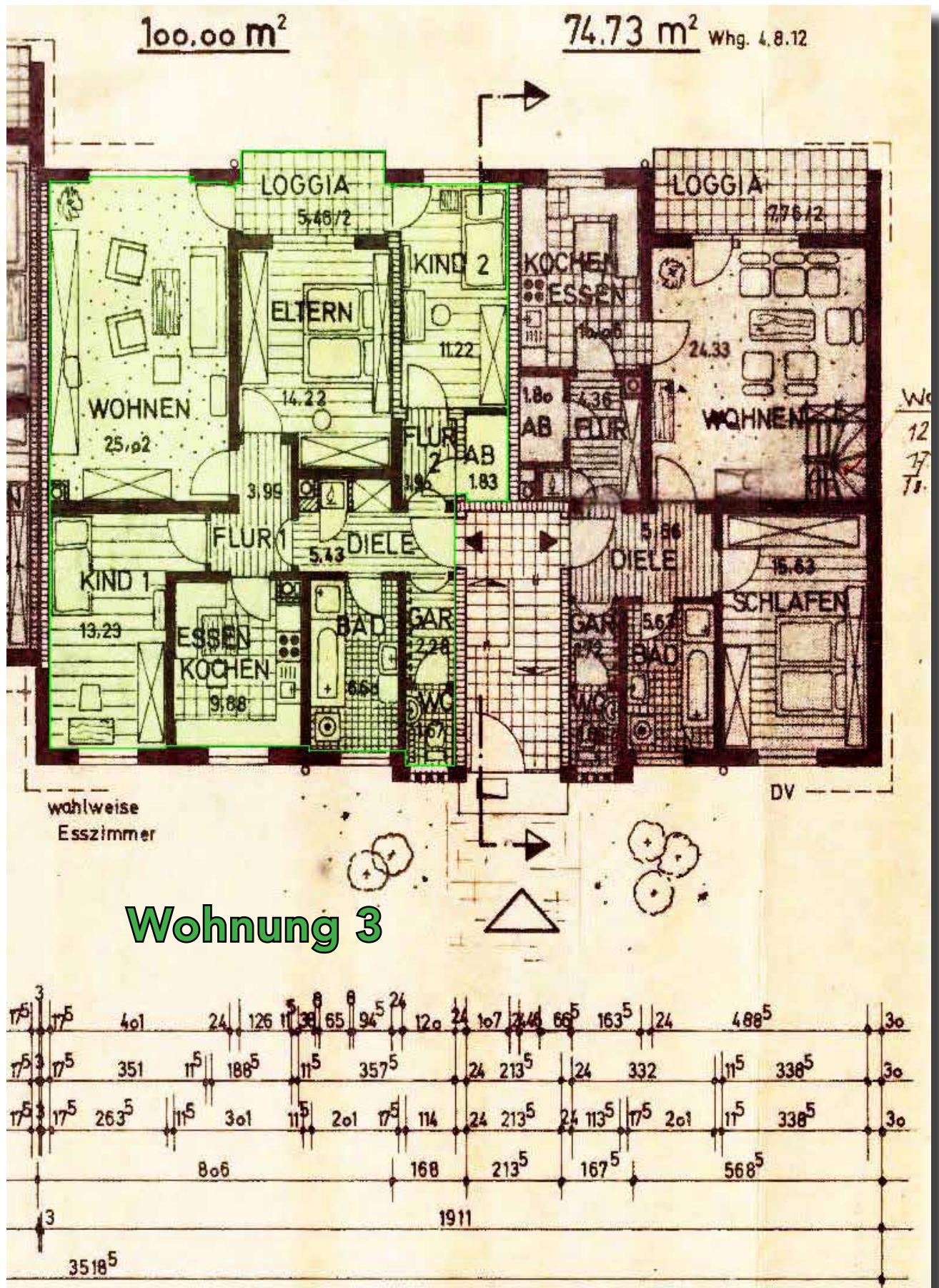
### Bild 6

Blick Richtung Norosten  
(Längenauer Straße)



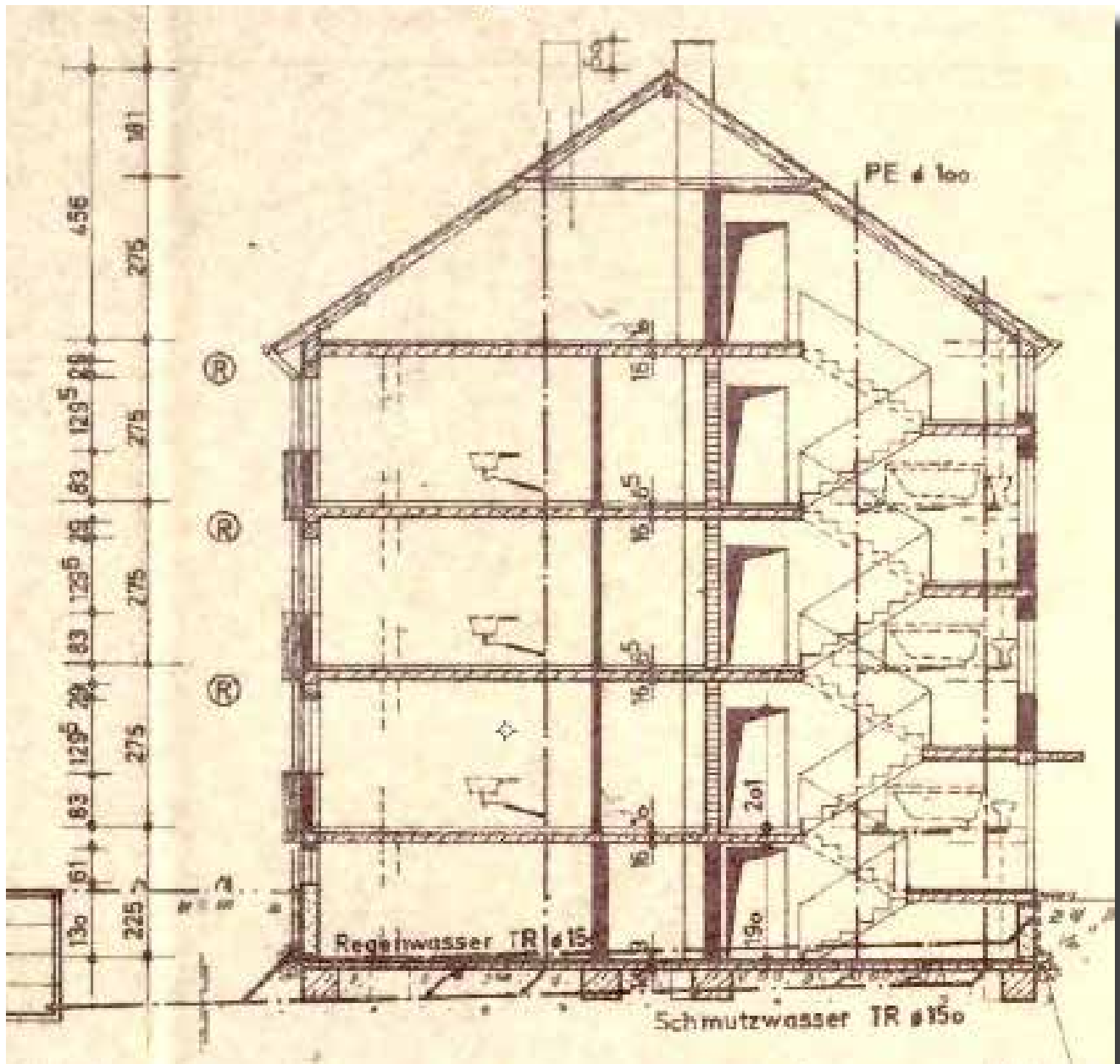
# Grundriss - Erdgeschoss

Anlage



# Querschnitt

Anlage



## Ansichten

Anlage

