

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 1 K48 / 25

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

Berliner Platz
95030 Hof

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

Datum: 16.09.2025
Az.: 20250109

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Werkstattgebäude bebaute Grundstück
in 95111 Rehau, Reutlichweg 28**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.08.2025 ermittelt mit rd.

799.000 €.

Ausfertigung Nr. 8

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht 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	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Verwaltungs- u. Geschäftshaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Ertragswertermittlung	11
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	11
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	12
4.4.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	13
4.5	Verkehrswert	19

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Werkstatt- Bürogebäude mit Sozialräumen
Objektadresse:	Reutlichweg 28 95111 Rehau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehau, Blatt 9363
Katasterangaben:	Gemarkung Rehau, Flurstück 1813, Fläche 5.496 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K48 / 25 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 14.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxx
Mieter/Nutzer:	xxxxx
Kaminkehrer:	Jens Nießner, Weidenstraße 26, 95111 Rehau

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2025 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätsstichtag:	14.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	04.09.2025
Umfang der Besichtigung	Besichtigung von außen. Es wurde kein Zugang gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxx von der Raiffeisenbank Hof und der Sachverständige Ulrich Spacke
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer und den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung keine Informationen zur Verfügung gestellt: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und

Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Rehau
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Hof
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurde kein Zutritt gewährt. Das Gutachten basiert deshalb auf dem äußeren Eindruck.

Es wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten können, die dann werterheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Rehau (ca. 10400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hof/Saale (ca. 9 km entfernt) Plauen (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 280 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B15 Richtung Plauen – Kronach; B 289 Richtung Kulmbach <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 Hof – Regensburg (ca 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rehau (ca. 500 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 10 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45,6 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 18 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 12 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %

- 65 Jahre oder älter: ca. 24 %
- Bevölkerungsentwicklung:
- im letzten Jahr: ca. -1 %

Gewerbsteuer Hebesätze

Grundsteuer B 310 v.H.
Gewerbsteuer 330 v.H.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Reutlichweg liegt direkt im Gewerbegebiet an der Schwarzenbacher Straße (St 2192). In der Straße sind klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe aktiv

Rehau besitzt zwei A93-Anschlussstellen (Rehau-Nord/-Süd); die St 2192 (Schwarzenbacher Straße) bindet das Gebiet direkt an diese Achse an. Die B289 trifft bei AS Rehau-Süd (Nr. 6) auf die A93. Für Zulieferverkehre ist das Gebiet damit gut an die Ostbayernautobahn und weiter an A72/A9 angebunden.

Bahnhof Rehau (agilis RB95/96) mit stündlichen Verbindungen Richtung Hof sowie Selb/Cheb; Fahrzeit Hof–Rehau ca. 15 Min. Innerörtlich bestehen Buslinien und der Hofer Landbus als flexibles On-Demand-Angebot.

Das GVZ Hof (am Hbf Hof) bietet Containerterminal mit regelmäßigen Verbindungen zu Hamburg/Bremerhaven/Bremen/Wilhelmshaven—relevant für Im-/Export und Seecontainer.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

starke Hanglage
das Grundstück hat ein Gefälle von Südwest nach Nordost auf einer Länge von ca. 90 Meter um 7 Meter; und von Südost nach Nordwest auf einer Länge von 55 Meter um 4 Meter.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 5496,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;

Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Das Gebäude wurde ursprünglich für die Textilproduktion gebaut. Es besteht kein Verdacht oder Hinweis auf Altlasten. Lediglich auf der Gebäuderückseite wurden Rohre und alte Photovoltaikplatten gelagert.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rehau, Blatt 9363, folgende wertbeeinflussende Eintragungen. Zwangsversteigerungsverfahren und ein Photovoltaikanlagenbetriebsrecht für xxxxx Das Photovoltaikanlagenbetriebsrecht umfasst das Dach des Reutlichweg 28. Herr xxxx hat das Recht, das Dach mit einer Photovoltaikanlage zu nutzen. Hierzu gehören auch die Nebenanlagen (Module, Schalt- und Messstation, Trafo, Wechselrichter und Anschlussleitungen) Das Recht gilt bis 31.12.2035. Hierfür kann das Grundstück für den Betrieb und den Unterhalt vom Eigentümer betreten und befahren werden. Eine Vergütung für den Grundstückseigentümer wurde nicht vereinbart. Der Grundstückseigentümer darf am Dach nichts errichten, umbauen und entfernen was den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Teilbereich von 4.600 m ² ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und 896 m ² als Wohnbaufläche dargestellt. Siehe Seite 12
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Werkstatt- und Bürogebäude im Bereich Schwarzenbacher Straße (Reutlichweg) in Rehau bebaut. Vor dem Gebäude befindet sich ein Carport, dessen Dach ebenfalls mit Photovoltaik belegt ist.

Das Gebäude wurde 1988 von der Semoda-Textil GmbH errichtet. Es verfügt über eine Nutzfläche von jeweils rund 900 m² im Erdgeschoss und im Untergeschoss. Aufgrund der Hanglage sind beide Ebenen ebenerdig andienbar; das Untergeschoss ist bis auf die Straßenseite mit Fenstern belichtet und dadurch voll nutzbar. Das Erdgeschoss besitzt eine schmale Laderampe zum Reutlichweg, das Untergeschoss eine eigene Zufahrt.

Im Jahr 2008 erfolgte durch die xxxx“ eine Umnutzung und ein Umbau zu Büro- und Werkstattzwecken mit Sozialräumen für einen Elektro-/Heizung-/Sanitär-Betrieb mit Photovoltaik. Auf dem Hauptdach wurde in diesem Zuge eine Photovoltaikanlage installiert, die sich weiterhin im Eigentum von xxxxx befindet; das entsprechende Recht läuft nach Angabe bis Dezember 2035.

Im Erdgeschoss entfallen rund 400 m² auf Büro- und Sozialflächen; die übrigen Flächen des Erdgeschosses wurden als Lager und Werkstatt genutzt. Das Untergeschoss ist an die Firma xxxxxx vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Räume verschlossen. Aussagen

zur konkreten vertraglichen Situation (Miethöhe, Laufzeit, Instandhaltungsregelungen etc.) sind daher nicht möglich.

Aus Sicht der Marktnachfrage handelt es sich um einen am Standort gut platzierbaren Typus von Gewerbeimmobilie für handwerkliche Betriebe. Die Kombination aus repräsentativen Büro-/Sozialbereichen, funktionalen Werkstatt- und Lagerflächen sowie der doppelten Andienbarkeit (Rampe zum EG und separate Zufahrt ins UG) ermöglicht flexible Betriebsabläufe, getrennte Warenströme und eine klare Trennung von Kunden-, Verwaltungs- und Produktionsbereichen. Das fensterbelichtete, ebenerdig erreichbare Untergeschoss bietet zusätzliche Produktions-, Vormontage- oder Lagerreserven. Vor diesem Hintergrund ist das Objekt insbesondere für Zimmerei- und Schreinereibetriebe, Dachdeckereien, Fliesen-/Badausbauunternehmen mit Ausstellungsanteil sowie SHK- und Elektrofirmen geeignet.

Positiv wirken die verfügbaren Flächenreserven und die Möglichkeit, Ausstellungsräume mit Werkstatt und Lager sinnvoll zu kombinieren. Für eine anderweitige Nutzung muss das Baurecht (Mischgebiet / Wohnbaufläche beachtet werden. Hier gibt es Einschränkungen bezüglich Lärmimmissionen und zeitliche Nutzung.

Insgesamt ist bei marktüblichem Zustand und tragfähigen Betriebskosten von einer soliden Nachfrage seitens regionaler Handwerksunternehmen auszugehen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung aus der Nutzungsänderung vom 12.08.2008. Das Gebäude konnte hierbei nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da der Eigentümer den Zutritt nicht ermöglichte.

In einzelnen Bereichen können deshalb Abweichungen auftreten, die dann werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen deshalb auf Beschreibungen in den vorliegenden Bauakten.

3.2 Verwaltungs- u. Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatt und Bürogebäude mit Sozialräumen; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1988 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2008 Umnutzung
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 1.850 m²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Grundstück bietet Erweiterungspotential.

Auf eine baurechtliche Anfrage und Genehmigung wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbetonfundamente frosttief gegründet
Umfassungswände:	Beton – Sandwichbauweise
Innenwände:	Betonsteinmauerwerk, Ziegelwände, Trockenbauwände
Geschossdecken:	UG--EG Betonfertigteildecken Gipskartondecken mit Dämmung
Treppen:	Betonfertigteilstufe mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach Ytong Fertigzeilelemente mit Wellplatten dunkel

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gaszentralheizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattung und der Ausbauzustand können nicht beschrieben werden, da kein Zugang ermöglicht wurde.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung Laderampe im Erdgeschoss
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	das Gebäude macht von außen einen altersbedingt, tlw. sanierungsbedürftigen und ungepflegten Zustand
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des äußeren Anscheins

befriedigend.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Carportanlage mit Photovoltaik auf dem Dach, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in 95111 Rehau, Reutlichweg 28 zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Rehau	9363		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rehau		1813	5.496 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Für den Bewertungsbereich (Rehau) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 79,00 € erschließungsbeitragsfrei für Wohnbauflächen und mit 28,00 € erschließungsbeitragsfrei für Gewerbeflächen angegeben.

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Angaben des Bauamts Rehau mit einer Fläche von ca. 4.600 m² im Mischgebiet und einer Fläche von 896 m² im Bereich Wohnbaufläche. Die gewerblichen Flächen werden für

das Flurstück 1816 angegeben. (STEMA GmbH) diese liegen direkt an der Schwarzenbacher Straße.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	52,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Mischgebiet wert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 52,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 5.496,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 285.792,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 285.792,00 € <u>rd. 286.000,00 €</u>

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 79,00 €/m². Aufgrund der angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke im Umfeld wird ein Abschlag auf diese Fläche von 20 % angenommen:

(geringere Wohnqualität (z. B. durch Gewerbe oder Verkehr), Höherer Lärm / Emissionen, Mehr Einschränkungen für reine Wohnnutzung, Ggf. geringere Nachfrage im Markt)

Für Mischgebiete hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte ermittelt. Der Wert für Gewerbegebiete wird mit 28,00 €/m² angegeben.

Ein plausibler Mittelwert für das Mischgebiet liegt bei 50 €/m²

Hieraus folgt:

Wohnbaufläche:

$$896 \text{ m}^2 \times 79 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 896 \text{ m}^2 \times 79 = 70.784 \times 0,8 = \mathbf{56.627 \text{ €}}$$

Mischgebiet:

$$4.600 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{230.000 \text{ €}}$$

Durchschnittswert pro m²

$$286.627 \text{ €} \div 5.496 \text{ m}^2 \approx \mathbf{52,00 \text{ €/m}^2}$$

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025 insgesamt **286.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Verwaltungs- u. Geschäftshaus	1	Büro Lager Sou-terrain	936,00		-	2.800,00	33.600,00
	2	Büro /Lager EG	917,00		-	4.100,00	49.200,00
	3	Carport	6,00		20,00	120,00	1.440,00
Summe			1.859,00	-		7.020,00	84.240,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	84.240,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 65.134,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 286.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.590,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11,019
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 512.870,54 €
vorläufiger Ertragswert	+ 286.000,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	= 798.870,54 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	- 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 798.870,54 €
Ertragswert	- 0,00 €
	= 798.870,54 €
	rd. 799.000,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde aus den Bauplänen übernommen.

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

Flächen im Untergeschoss:

Gebäude/ Geschoss	Raum Miete je m²	Fläche	Art	Büro 5,50 €	Sozial 4,00 €	Lager 3,00 €	Nutzflächen 3,00 €	Verkehrsflächen 0,50 €	Produktion 3,50 €	Miete	Summe je Raum
Untergeschoss											
	WC 1	1,70	Sozial		4,00 €					4,00 €	6,80 €
	WC 2	1,82	Sozial		4,00 €					4,00 €	7,28 €
	Vorraum WC	13,22	Sozial		4,00 €					4,00 €	52,88 €
	WC 3	2,14	Sozial		4,00 €					4,00 €	8,56 €
	Vorraum WC 2	7,49	Sozial		4,00 €					4,00 €	29,96 €
	Treppenhaus	19,22	Verkehrsflächen					0,50 €		0,50 €	9,61 €
	Lager 2	15,74	Lager			3,00 €				3,00 €	47,22 €
	Lager 3	144,81	Lager			3,00 €				3,00 €	434,43 €
	Lager 1	89,80	Lager			3,00 €				3,00 €	269,40 €
	Lager 4	484,26	Lager			3,00 €				3,00 €	1.452,78 €
	Lager 5	47,51	Lager			3,00 €				3,00 €	142,53 €
	Holzraum	15,03	Nutzflächen				3,00 €			3,00 €	45,09 €
	Garage	93,59	Nutzflächen				3,00 €			3,00 €	280,77 €
Summe		936,33									2.787,31 €

Flächen im Erdgeschoss:

Gebäude/ Geschoss	Raum Miete je m²	Fläche	Art	Büro 6,00 €	Sozial 4,50 €	Verkehrsflächen 1,50 €	Nutzflächen 3,80 €	Produktion 4,50 €	Lager 3,50 €	Miete	Summe je Raum
EG											
	Verkauf	25,67	Büro	6,00 €						6,00 €	154,02 €
	WC Damen	3,68	Sozial		4,50 €					4,50 €	16,56 €
	WC Herren	3,39	Sozial		4,50 €					4,50 €	15,26 €
	Foyer	27,75	Verkehrsflächen			1,50 €				1,50 €	41,63 €
	Ausstellung	69,17	Nutzflächen				3,80 €			3,80 €	262,85 €
	Schulung	46,67	Büro	6,00 €						6,00 €	280,02 €
	Empfang	54,75	Büro	6,00 €						6,00 €	328,50 €
	Kunden Empfang	14,83	Büro	6,00 €						6,00 €	88,98 €
	Flur 1	6,85	Verkehrsflächen			1,50 €				1,50 €	10,28 €
	Besprechung	27,64	Büro	6,00 €						6,00 €	165,84 €
	Kaffee Kunden	10,75	Sozial		4,50 €					4,50 €	48,38 €
	Raucher	12,87	Sozial		4,50 €					4,50 €	57,92 €
	Messe	31,91	Büro	6,00 €						6,00 €	191,46 €
	Server	12,78	Büro	6,00 €						6,00 €	76,74 €
	Ablage	12,48	Büro	6,00 €						6,00 €	74,88 €
	Chef Büro	32,94	Büro	6,00 €						6,00 €	197,64 €
	Chef Besprechung	15,01	Büro	6,00 €						6,00 €	90,06 €
	Kopierer	13,61	Büro	6,00 €						6,00 €	81,66 €
	Treffen Monteur	14,36	Büro	6,00 €						6,00 €	86,16 €
	Archiv Firma	11,67	Lager						3,50 €	3,50 €	40,85 €
	Flur 2	19,90	Verkehrsflächen			1,50 €				1,50 €	29,85 €
	Werkzeug Lager	36,66	Lager						3,50 €	3,50 €	128,31 €
	Lager	200,10	Lager						3,50 €	3,50 €	700,35 €
	Holzungsbüro	34,31	Büro	6,00 €						6,00 €	205,86 €
	Besprechung	15,02	Büro	6,00 €						6,00 €	90,12 €
	Flur 3	7,74	Verkehrsflächen			1,50 €				1,50 €	11,61 €
	Werkstatt	16,82	Produktion					4,50 €		4,50 €	75,69 €
	Büro Werkstatt	14,37	Büro	6,00 €						6,00 €	86,22 €
	Platte Lager	35,86	Lager						3,50 €	3,50 €	125,51 €
	Waren Eingang	16,28	Nutzflächen				3,80 €			3,80 €	61,86 €
	Waren Ausgang	33,30	Nutzflächen				3,80 €			3,80 €	126,54 €
	Waren Eingang 2	37,64	Nutzflächen				3,80 €			3,80 €	143,03 €
	Zwischensumme	916,79									4.094,61 €

Rohrertrag

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine Gewerbemieten veröffentlicht.

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

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

Die Begründung des Mietpreises für die Flächen im Reutlichweg 28 erfolgt aufgrund von Erfahrungswerten aus der Bewertungspraxis, durch Recherchen in Internetportalen und Makleranfragen.

Marktbeispiele – Büro (Umkreis LK Hof & LK Wunsiedel)

Ort	Fläche	Miete/Monat	€/m²	Quelle
B1 Hof – Innenstadt (z. B. Karlstr.)	140 m²	1.400 €	10,00	ImmoScout24
B2 Rehau (LK Hof)	90 m²	550 €	≈6,11	Immowelt
B3 Marktrechwitz (LK WUN)	261 m²	2.400 €	≈9,20	ImmoScout24
B4 Marktrechwitz (LK WUN)	282 m²	—	4,00	immosuchmaschine (Angabe €/m²)

Abgeleitete Spanne Büro (Angebot):

- **LK Hof:** grob **6–10 €/m²** (Ausreißer nach unten bis **~4 €/m²** bei einfachen/großen Einheiten).
- **LK Wunsiedel:** grob **6–9 €/m²**, Ausreißer **~4 €/m²**.
-