

Marktbeispiele – Lager/Produktion (Umkreis LK Hof & LK Wunsiedel)

#	Ort	Typ	Fläche	Miete/Mo- nat	€/m²	Quelle
L1	Münchberg (LK Hof)	Lager/Logistik (beheizt)	ab 2.600– 10.200 m²	—	3,75	ImmoScout24
L2	Hof	Logistik/Produktion (hochwertig)	~10.900 m²	—	4,00	ImmoScout24
L3	Schwarzenbach Saale (LK Hof)	a. d. Lagerhalle (Bestand)	8.900 m²	—	2,15	Immowelt
L4	Selb (LK WUN)	Lagerhalle (Bestand)	2.000 m²	—	3,00	Immowelt-Exposé
L5	Hof (Stadt)	Werkstatt/Lager (ein- fach)	280 m²	600 €	1,50	Kleinanzeigen (Privat)
L6	Thiersheim (LK WUN, Umfeld)	Lagerhalle	1.600 m²	4.320 €	≈2,70	Immowelt (Suche Marktre- dewitz/Umfeld)

Abgeleitete Spannen Lager/Produktion (Angebot):

- **Standard beheizt/geeignet (Bestand): ≈3,0–4,0 €/m²** (Hof tendenziell am oberen Rand).
- **Einfache Kalthallen / einfache Werkstattlager: ≈1,5–2,8 €/m²** (breite Streuung je Zustand/Andienung).

Begründung der Mietansätze nach Nutzung und Lage (EG/UG)

Nutzung	EG- Ansatz (€/m²)	Kurzbegründung EG	UG- Ansatz (€/m²)	Kurzbegründung UG
Büro	6,00	Unteres Marktband (Region ~6–10 €/m²), EG-Lage mit Tageslicht/Frequenz; einfache bis mittlere Ausstattung → 6,00 € plausibel.	5,50	Abschlag ggü. EG wegen geringerer Belichtung/Adresslage; bleibt nahe am unteren Marktband → marktgerecht.
Sozial	4,50	Funktional abgeleitet aus Büro (≈70–75 %); typische Bandbreite für Nebenräume.	4,00	Weitere Reduktion wegen UG-Lage und geringerer Aufenthaltsqualität.
Verkehr	1,50	Symbolischer Ansatz für Zirkulationsflächen (keine vollwertige Nutzfläche).	0,50	Stark reduzierter Ansatz im UG, da reine Erschließung ohne Drittverwendungswert.
Nutz (sonstige)	3,80	Zwischen Büro und Lager; einfache Funktionsräume im EG, gut nutzbar, aber ohne volle Büroqualität.	3,00	UG-typisch einfacher; Orientierung am unteren Lager-/Nebenflächenband.
Produktion	4,50	Am oberen Rand Bestandsband (typ. ~3,0–4,0 €/m²); EG-Andienung, ggf. Heizung/Bodenlast → Zuschlag vertretbar.	3,50	Im Kernband für Bestandsproduktion; UG-Abschlag (Andienung/Belichtung).
Lager	3,50	EG-Lager profitiert von Andienung/Niveau; gängige Bestandsmieten in der Region.	3,00	Mittleres Unterband für einfache Lagerflächen; in Region vielfach beobachtet.

EG-Werte liegen bewusst **am unteren bis mittleren Marktband** (Büro 6,00 €) bzw. **oberem Band** bei Produktion (4,50 €) sofern Ausstattung/Andienung dies stützen.

UG-Werte tragen **Lage- und Nutzungsabschläge** (Belichtung, Erschließung, Drittverwendungswert) sachgerecht Rechnung und liegen **innerhalb** der regional üblichen Spannen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	2.527,20 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) $1.850,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2$	13.209,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	3.369,60 €
Summe		19.105,80 €

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Hof hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland IVD werden folgende Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze dokumentiert:

Objektart	Mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	Mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	Mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
Büro- und Geschäftshäuser	4,0–8,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
Verbrauchermärkte	6,0–8,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
Lager- und Produktionshallen	4,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
Industrieobjekte	6,5–9,5 %	20–40 Jahre	15–30 %

Für Lager- und Produktionshallen werden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,5 % und 8,5 % vorgeschlagen.

Die Gebäude liegen in einer ländlichen Gegend. Eine Drittverwendung ist möglich. Die Gebäude sind flexibel nutzbar. Der bauliche Zustand ist so weit ersichtlich befriedigend. Nutzungseinschränkungen gibt es für die Lage im Mischgebiet bzw. für die Wohnbaufläche.

Es wird ein Liegenschaftszins von 6,5 % angenommen

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.

Tabellenart: Gesamtnutzungsdauern

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- und Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Bei der vorstehenden Aufstellung handelt es sich um die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 abgedruckten Gesamtnutzungsdauern.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Werkstattgebäude mit Büro- und Sozialtrakt. Die Nutzungsdauer wird mit 40 Jahren beschrieben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Baujahr:	1988
Wertermittlungsjahr:	2025
Gebäudealter:	2025 – 1988 = 37 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre - 37 Jahre = 3 Jahre

Das Gebäude wurde 2008 vermutlich im Rahmen der Nutzungsänderung saniert. (Einbau von Büro, Werkstatt, Sozialräumen und Lager in die ehemalige Konfektionsfirma, sowie Errichtung von Werbeanlagen und einer Photovoltaikanlage)

Für Wohngebäude sieht die SW-RL die Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21 vor.

Das Modell dient zur abweichenden Ermittlung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes, wenn nicht von der

typisierten Gesamtnutzungsdauer (GND) aus Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ausgegangen werden kann.

Die Restnutzungsdauer kann in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad verlängert oder verkürzt werden – durch eine sachverständige Einschätzung basierend auf dem Zustand der wesentlichen Bauteile.

Für gewerblich genutzte Gebäude (Werkstätten und Produktionshallen) gilt dieses Modell nicht unmittelbar, da:

- die Baukonstruktionen (z. B. Stahlrahmen, Sandwichpaneele) stark von Wohnbauten abweichen,
- Nutzungsarten und -intensitäten (z. B. chemische Belastung, Maschinenerschütterung, feuchteproduzierende Prozesse) erheblich variieren,
- Modernisierungsmaßnahmen oft technisch-funktionaler Natur sind (z. B. Maschinengrundplatten, Hallenkräne, Lüftungsanlagen), und nicht rein baulich.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird ähnlich wie beim Modell Anlage 2 ImmoWertV21,

- Anhand des Baualters, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des technischen Zustands.
- Beurteilung der wesentlichen Bauteile (Dachtragwerk, Hülle, Bodenplatte, techn. Anlagen).
- Abgleich mit einer typischen Gesamtnutzungsdauer (oft zwischen 30–50 Jahren für Industriehallen; abhängig vom Baujahr und Bautyp).

eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer begründet:

Modellhafte Bewertung für Gewerbeimmobilien

Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Baujahr	1988
Wertermittlungsjahr	2025
Gebäudealter	37 Jahre
Restnutzungsdauer	3 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand des baulichen und technischen Zustands, sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen

Bauteil	Anteil an GND	Zustand (Note 1–5) 1 = neu, 5 sehr schlecht	Beschreibung	Bewertungspunktzahl (5 - Gewichtung Note)	Gewichtung in %	Beitrag zur RND (%)
Dachkonstruktion	40 Jahre	2	guter Zustand	3	25%	0,75
Gebäudehülle/Fassade	40 Jahre	4	veraltet, funktional	1	20%	0,2
Tragwerk/Stützen	40 Jahre	3	teilweise saniert	2	20%	0,4
Technische Ausstattung	40 Jahre	3	teilweise saniert	2	25%	0,5
Bodenplatte	40 Jahre	3	teilweise saniert	2	10%	0,2
					100%	2,05
Maximalpunktzahl =	5 - 1 = 4					
Modernisierungsfaktor =	2,05 / 4	0,5125				
Restnutzungsdauer (RND) =						
GND x Faktor	40 Jahre x 0,5125	= 20,5 Jahre				

Die Sanierung ist über 17 Jahre her, dennoch ist vermutlich eine funktionale Verjüngung des Objekts durchgeführt worden.

Der Zustand konnte nur **von außen besichtigt** werden. Die Bewertung basiert deshalb teilweise auf Erfahrungswerten und Annahmen.

Es wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Gebäude angenommen.

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.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **799.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in 95111 Rehau, Reutlichweg 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehau	9363	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehau		1813

wird zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025 mit rd.

799.000 €

in Worten: siebenhundertneunundneunzigtausend 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.

Feilitzsch den, den 16. September 2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und

Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

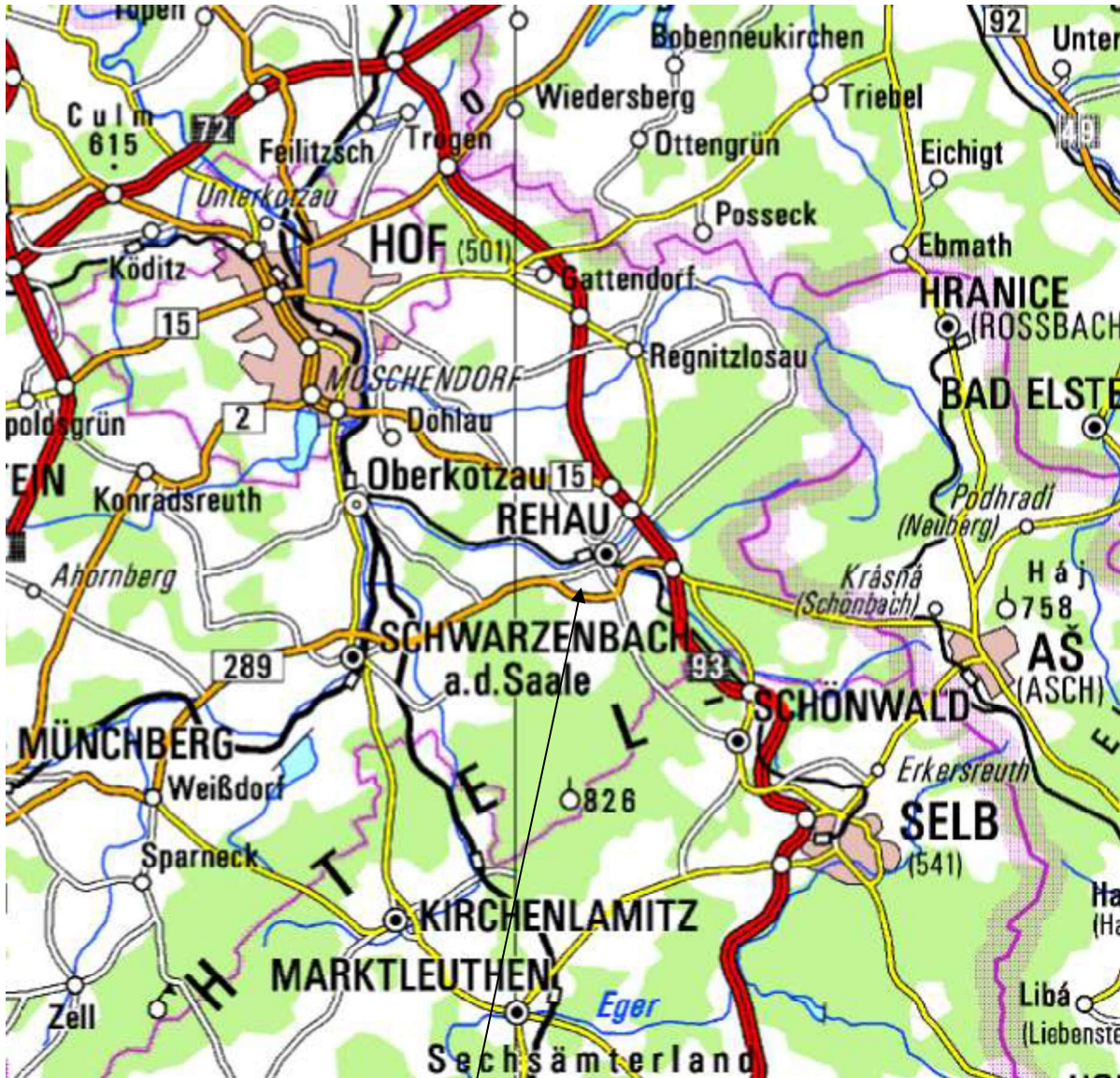
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen in Komplettgutachten

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Reha