

Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	2
2	Bodenwert	4
3	Gebäudestandard und RND	5
4	Wertermittlung	6
5	Ergebnis	11
6	Haftungsausschluss	12

Niklas Wagner Immobilien

Marktpreisermittlung

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
08248 Klingenthal, Markneukirchner Straße 45

Niklas Wagner
Markneukirchner Straße 12, 08267 Klingenthal / Zwota
info@immobilien-wagner.com

Erstellungsdatum	15.01.2026
Wertermittlungsstichtag	15.01.2026

SPRENGNETTER

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks	5.000 m²

Angaben zur Gemeinde

Gemeinde	Klingenthal
Einwohnerzahl	7.289
Kreis	Vogtlandkreis
Bundesland	Sachsen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Vogtlandkreis	-6 (mangelhaft)
Lagescore für das Bundesland Sachsen	-5 (mangelhaft)
Lagescore für Deutschland	0 (befriedigend)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	-7 (mangelhaft)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr	1894
Wohnfläche	376 m²
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	3
Aufzug	nein
Gewerbefläche	66 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
tats. Miete (€/Stück)	5,00 €/m²
Anzahl Garagenstellplätze	6
Anzahl Außenstellplätze	10
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Zweispänner

Energieeffizienz

Erläuterung zur Energieeffizienz

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.
Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Gebäudestandard

Abstellraum	ja
separates Gäste-WC	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja

Außenwohnbereiche	Balkon/Loggia/Terrasse je >= 10m² Grundfläche
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhzg.
Dacheindeckung	Dachpappe
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben (3,5)

Relevante Modernisierungen

Kernsanierung im Jahr	2000
Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	komplett
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	komplett
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	26,00 €/m²
Lage	Markneukirchner Straße 45, 08248 Klingenthal, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummergenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonaler Bodenrichtwert
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Grundstücksgröße	500 m²

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	5.000 m²

	beitragsfreier Ø Bodenwert		26,00 €/m²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.01.2026	x 1,12
	angepasster beitragsfreier Bodenwert		29,12 €/m²

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwertentwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
5,8	Sprengnetter Bodenwertindex	01.01.2026

Bodenwert Grundstück	145.600 €

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	5.000 m²
Bodenwert insgesamt	145.600 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus	3,50	1894	73	53

Relevante Modernisierungen (Wohn- und Geschäftshaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Anzusetzende Punktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	15

resultierender Modernisierungsgrad	kernsaniert, überwiegend modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	132
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	0
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	53

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Wohn- und Geschäftshaus

NHK-2010-Typ	5.1
NHK-2010-Grundwert	973 €/m²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Wohnungsgröße	0,928

NHK-Wert (inkl.18,00% BNK)	903 €/m²

Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	365 €/m²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Reihengarage	0,900

NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	329 €/m²

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Wohn- und Geschäftshaus	809	903	1,906	1.392.384	27,40	1.010.871
6 Garage(n)	90	329	1,906	56.437	27,40	40.973
Gebäudesachwert insgesamt						**1.051.844**

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,906	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)	15.11.2025

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND (Jahre)	LZS (%)	Fläche (m²)	Anzahl	tatsächliche Miete pro m² bzw. Stk. (€)	tatsächliche Miete pro Jahr (€)	angesetzter Rohertrag pro m² bzw. Stk. (€)	angesetzter Rohertrag pro Jahr (€)
W	Wohn- und Geschäftshaus	53	3,98	376		4,00	18.048	5,18	23.372
G	Wohn- und Geschäftshaus	53	7,21	66		5,00	3.960	8,22	6.510
W	Garagen	53	3,98		6			17,00	1.224
W	Stellplätze	53	3,98		10			10,00	1.200
	Ø nach RE	**53**	**4,73**						
	Gesamt			**442**	**22**		**22.008**		**32.306**
	Gesamt Wohnen			**376**	**20**		**18.048**		**25.796**
	Gesamt Gewerbe			**66**	**2**		**3.960**		**6.510**

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	5,31 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Anzahl Wohneinheiten	10	6	1,007
Balkon	nein	ja	1,030
Fläche	70	94	0,941
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			**5,18 €/m²**

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	6,20 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	100	33	1,325
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			**8,22 €/m²**

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Bezeichnung	Nutz.	Verwaltung		Instandhaltung		Miet-ausf. Wag-nis	Modernisierungs-risiko		Sonstiges		Gesamt	
		pro Ein-heit (€)	% des RoE	pro Ein-heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein-heit (€)	% des rel. HK	pro Ein-heit (€)	% des RoE	% des RoE	€/Jahr
Wohn- und Geschäfts-haus	W	367,00	6,28	14,40	0,54	2,00	0,00	0,00		0,00	31,44	7.349
Wohn- und Geschäfts-haus	G	97,50	3,00	14,40	0,54	4,00	0,00	0,00		0,00	21,58	1.405
Garagen	W	48,00	23,53	108,00		2,00	0,00			0,00	78,43	960
Stellplätze	W	48,00	40,00	16,00		2,00	0,00			0,00	55,33	664

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant

K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ertragswert

			Marktwert
	Wohnen	Gewerbe	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	25.796 €	6.510 €	32.306 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	34,78 %	21,58 %	32,12 %
BWK % des Rohertrags			32,12 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)			32,12 %
Bewirtschaftungskosten absolut			10.377 €
jährlicher Reinertrag			21.929 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 4,73 %			
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)			- 6.887 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			15.042 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger			x 19,316
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 53 Jahre			
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			290.551 €
kapitalisierte Mehr-/Mindermiete			- 34.900 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)			+ 145.600 €
Ertragswert			401.251 €
			rd.
			401.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m²)
5,31 €/m²	Sprengnetter	01.10.2025	4,90 - 5,76

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 455.053 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene

Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht am 15.01.2026.

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
3,98	Sprengnetter	01.10.2025	8,10%	3,35 - 4,61

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 80.703 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 34 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.

Liegenschaftszinssatz Gewerbe

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
7,21	Sprengnetter	01.10.2025	5,50%	6,43 - 7,99

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 45.479 Preisen abgeleitet, davon 18.411 Preise für die entsprechende oder eine vergleichbare Objektart. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 64 Preisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2020, veröffentlicht 01.01.2021.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	145.600 €	(29 €/m²)
Sachwert		
Ertragswert	401.000 €	(907 €/m²)
	12,4-facher RoE	
Gewerbeanteil	20,15% vom RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis
(zum Stichtag 15.01.2026)

401.000 €

12,4-facher RoE

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl
Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bodenwert
Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Rohertrag
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt**.**

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf (Zweiterwerbspreis bzw. Wiederverkaufswert) am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu

erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.