



RAINER LANG
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:

**Wohnhaus mit Nebengebäude
Gebäude und Freifläche
Mühlbergweg 8
95138 Bad Steben**

GEMARKUNG:

**Bobengrün
Flurstück Nr. 237/2**

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	01.09.2026
Wertermittlungsstichtag	01.09.2026

Gebäude 1: Gebäude 1 - Baujahr: 1965 (fiktiv) Gebäude 2: Gebäude 2 - Baujahr: 1987	
Wohn- / Nutzungsfläche	147,75 m ² / 30,51 m ²

Summe Sachwert gesamt:	96.891 Euro
Sachwertfaktor	0,900
mittlere Restnutzungsdauer (SW)	19 Jahre

Baumängel und Schäden	7.500,00 Euro
Rechte und Belastungen	keine
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	655,77 Euro / m ²

informell (Ertragswert):	
Rohertrag	7.800,72 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.200,22 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Kapitalisierungsfaktor	16,59
Restnutzungsdauer (EW)	21 Jahre

Bodenwert	17.064 Euro
Ertragswert	99.581 Euro
Sachwert	96.691 Euro

Verkehrswert	87.000 Euro
---------------------	--------------------

Gebäudebeschreibung - Gebäude - Wohnhaus

Baujahr: 1965 (fiktiv)
 BGF: 332 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 148 m² / 0 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Aufgrund des Baujahres wurde die Fundamentierung aus Bruchsteinen und Stampfbeton hergestellt.

Außenwände: KG: Betonhohlblocksteinen und Ziegelbauweise, verputzt teilweise mit heimischen Natursteinen errichtet.
 EG u. DG: Ziegelmauerwerk, verputzt
 Verkleidung mit Fassadenplatten

Innenwände: KG: Betonhohlblocksteine, Ziegelmauerwerk
 EG und DG: Ziegelbauweise, beidseitig verputzt, Kalkzementmörtelputz

Decken: KG: Stahlbetondecke in Ortbeton erstellt
 EG: Stahlbetondecke in Ortbeton erstellt.
 DG: Holzbalkendecke mit Dämmung und Deckenverkleidung

Dächer: Satteldach, Dachneigung ca.45 Grad
 Stehender Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion
 Sparren, Holzschalung, Dachpappe und Dachschiefer, farbig
 Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
 Dachflächenfenster, Einfachverglasung
 Kamin verschiefert
 Dachgauben mit verzinkten Blech, tw. gestrichen

Treppen: KG: Ortbetonstufen mit Fliesenbelag
 EG und DG: Massivholzausführung
 Im EG Tritt- und Setzstufen, zum OG Trittstufen,
 Geländer in Holz, mit Zwischenpodest

Dämmungen: Feuchtigkeitsisolierung:
 Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1925 errichtet und 1956 erweitert.
 Im Anbaubereich sind vereinzelt feuchte Stellen vorhanden.

Wärmeisolierung:
 Im Außenbereich keine zusätzlichen Maßnahmen erkennbar.

Sonstiges: WOHNHAUS:
 Das Wohnhaus wurde 1926 errichtet, 1956 wurde das Dach ausgebaut und im Jahre 1972 durch einen Anbau mit integrierter Garage erweitert.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-Nutzflächen	GF:	BGF:	BRI:
Wohnhaus	1965	148		332	886
Nebengebäude	1987	31		42	132
Summe gesamt:		179 m²		373 m²	1.018 m³

Das Nebengebäude Werkraum und Holzgelege wurde 1988 errichtet.

Umgebung - Zufahrt	
-----------------------------	--

Bild 1

Blick Richtung Nordaosten



Bild 2

Blick Richtung Südwesten



Bild 3

Blick Richtung Südosten



Ansichten	
--------------------	--

Bild 4

Blick Richtung Südosten



Bild 5

Blick Richtung Nordosten



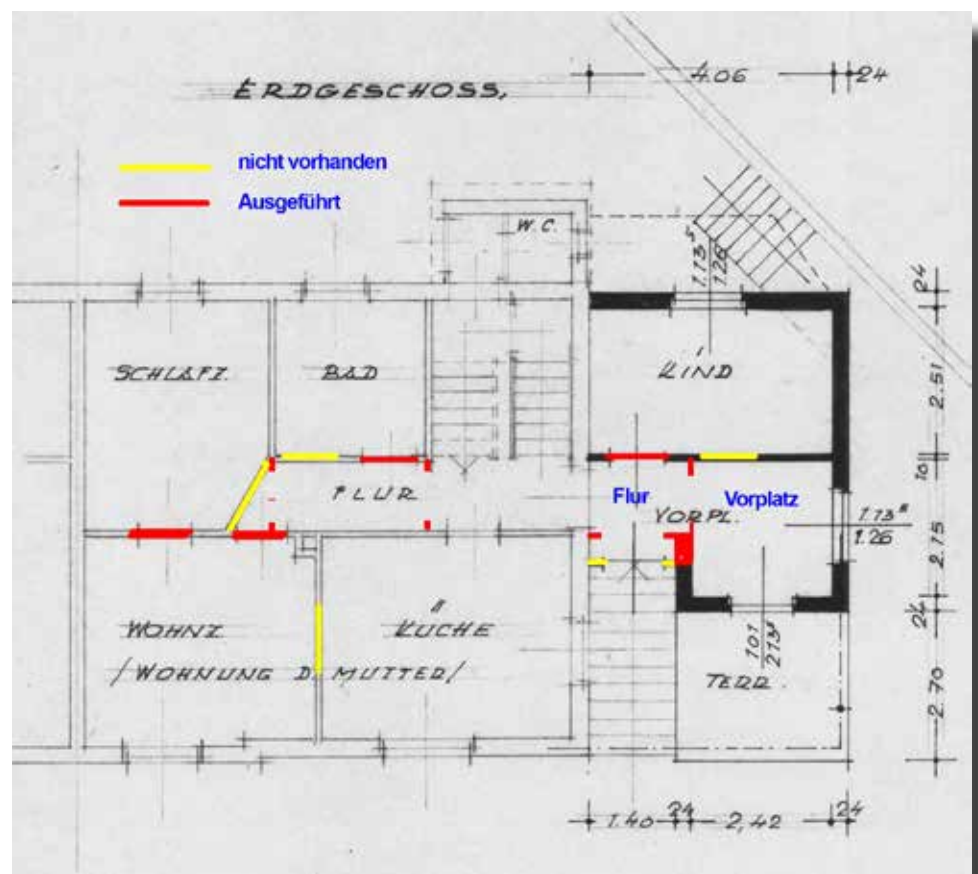
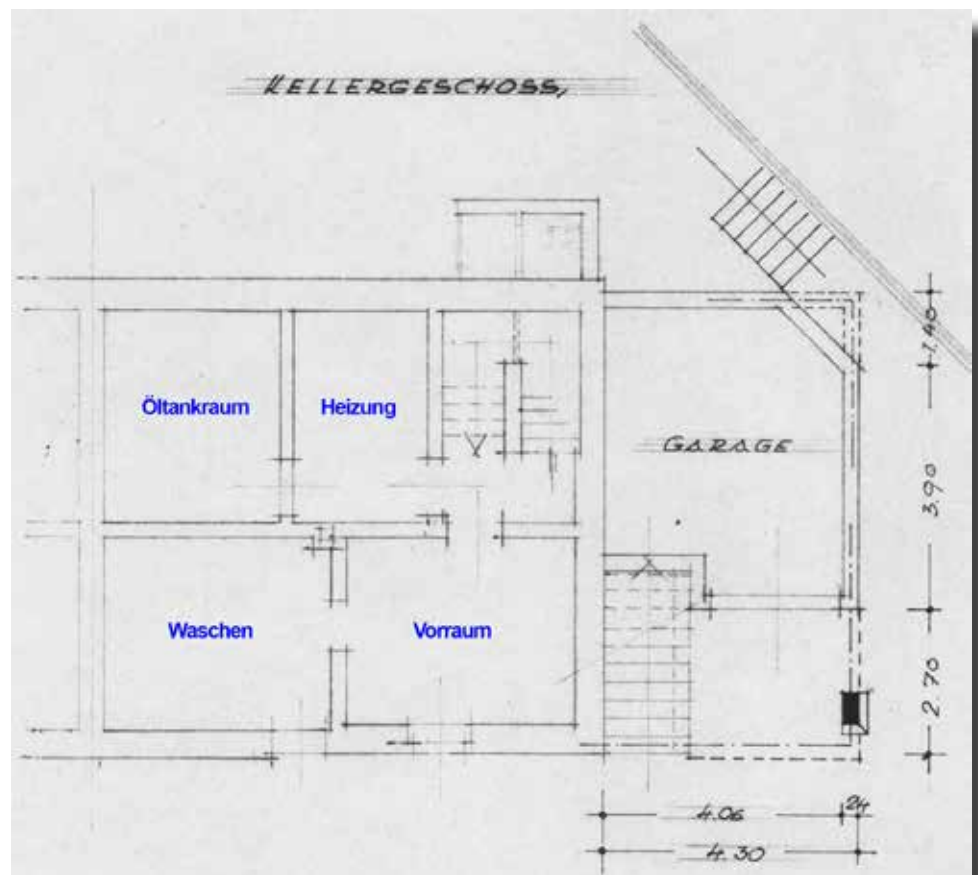
Bild 6

Blick Richtung Nordwesten



Keller- u. Erdgeschoss

(Anbau 1972)



Dachgeschoss / Querschnitt

(Anbau 1972)

