

Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
**95030 Hof**

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)  
Uschertsgrün 42  
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12  
Fax: 09252 / 359 773  
eMail: dieter-sielski@t-online.de  
Datum: 02.09.2024  
Az.: **2 K 32/24 (XXX)**

## **GUTACHTEN**

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

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 95158 Kirchenlamitz, Wunsiedler Str. 9**

**Grundbuch**  
*Kirchenlamitz*

**Blatt**  
*3570*

**Gemarkung**  
*Kirchenlamitz*

**Flurstück**  
*289*

Eigentümer  
(lt. Grundbuch zu je ½): *Herr XXX*

*Herr XXX*



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.08.2024 ermittelt mit rd.

**153.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	8
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Außenanlagen .....	12
3.4	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung.....	15
4.5	Sachwertermittlung .....	19
4.6	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>24</b>
6.1	Regional- und Stadtplan .....	24
6.2	Lageplan.....	25
6.3	Planunterlagen.....	26
6.4	Bildanlage .....	27

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Wunsiedler Str. 9 95158 Kirchenlamitz
Grundbuchangaben:	Gebäude- und Freifläche; Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil
Anmerkung:	Gemeinderecht nicht bewertet, da keine tatsächliche Ausübung und keine Rechtsüberzeugung bei der Gemeinde (evtl. gegenstandslos vgl. VG-Regensburg Az. RN 3K 12.987)
Katasterangaben:	Gemarkung: Kirchenlamitz; Flst.-Nr.: 289; Fläche: 146 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof	
	Auftrag vom 18.07.2024	
Eigentümer (lt. Grundbuch zu je ½):	Herr XXX	Herr XXX
Gläubigerin:	XXX	
Kaminkehrer:	XXX	

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
--------------------------------	---

Wertermittlungsstichtag:	22.08.2024
Qualitätsstichtag:	22.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	12.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr XXX, Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 01.08.2024); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- verfügbare Planunterlagen weichen von der Bauausführung ab
- der Malerfachbetrieb in der Gewerbeeinheit wird von den Eigentümern selbst geführt

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **Großräumige Lage**

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchenlamitz; ca. 3100 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	- je ca. 16km zur A9 und zur A93 - ca. 8km nach Schwarzenbach an der Saale - ca. 10km nach Wunsiedel - ca. 16km nach Selb - je ca. 20km nach Hof/Saale und Marktredwitz

#### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:	- zentral in Kirchenlamitz gelegen - verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kirchenlamitz
---------------------	--

innerörtliche Lage:	- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung - umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Kirchenlamitz, Schwarzenbach an der Saale, Wunsiedel und Selb
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	- das Gebäude steht allseitig auf den Grundstücksgrenzen und ist auf der Nord-West-Seite vollständig mit dem Nachbargebäude zusammengebaut - die Tür zum Ladenlokal geht direkt auf den Gehweg zur Wunsiedler Straße - die Türen zum Treppenhaus und zur Lagereinheit gehen direkt auf die Spitalgasse
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	- zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken - die Möglichkeit von Oberflächenwasser ist durch die abschüssige Wunsiedler Straße bei Starkregen gegeben
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/4:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 30.04.2024)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden

Bodenordnungsverfahren:

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

besteht: „Benehmen hergestellt“

lt. Liste der Baudenkmäler:

Ensembleschutz – Ortskern Kirchenlamitz

Beschreibung lt. Denkmalliste:

*„Das Ensemble umfasst neben dem unmittelbaren Zentrum mit Marktplatz und Kirchenbezirk mehrere benachbarte Straßenräume parallel zur Lamitz. Der Gewässername Lamitz ist slawischen Ursprungs („Lomnitz“ – sumpfiger Wiesengrund). Der Siedlungsplatz selbst liegt im Bereich der Burg Epprechtstein ...“*

Anmerkung:

jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG

### **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: das Grundstück liegt lt. Auskunft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Innenbereichssatzung: keine

### **Bauordnungsrecht**

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Bauamt verfügbaren Planunterlagen weichen von der Bauausführung teilweise ab.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch 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**

- der Malerfachbetrieb in der Gewerbeinheit im Erdgeschoss wird von den Eigentümern selbst geführt
- das Ober- und Dachgeschoss wird wohnlich genutzt

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1830
Modernisierung:	umfangreiche Modernisierung seit 2006, u.a.: - Fenster - Dach - Heizung - Bäder - Dachgeschossausbau - Fassade - Boden / Wand / Decke
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen

**Ausführung und Ausstattung****Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	- Gewölbedecke - Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	Kunststoffeingangstür mit Isolierglasfeldern und Sprosseneinteilung: - Zugang zum Windfang mit Treppenhaus (Zugang zur Gewerbe- und Wohneinheit)  Kunststoffeingangstür mit Isolierglasfeld: - Zugang zum Ladenlokal  Holznebeneingangstür: - Zugang zur Lagereinheit
Treppen:	
Treppe EG – OG:	Massivtreppe mit Terrazzostufen
Treppe OG – Spitzboden:	Holztreppe

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:	- Ladenlokal mit zwei Räumen und separatem Zugang - verwinkelte Lagerfläche im Gewölbebereich mit WC und separatem Zugang - Windfang mit Treppenhaus (Zugang zur Gewerbe- und Wohneinheit)
Obergeschoss:	3 Zimmer; Küche; Bad mit Abstellraum; WC; Diele mit Treppenhaus; Flur
Dachgeschoss:	2 Zimmer; Küche; Bad; Diele mit Treppenhaus und Zugang zum Spitzboden
Spitzboden:	Dachraum

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen****- Gewerbeeinheit EG – Laden / Lager:**

Laden:

Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen

Lager:

Bodenbeläge:	Fliesen, Naturstein
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen; Holz

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holz

**- Wohneinheit OG / DG:**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Vinylboden; Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen

**Diele/Flur:**

Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen

**Bad/WC:**

OG Bad: Wanne; Waschbecken  
WC: Waschbecken; WC

DG Bad: Wanne; Waschbecken; WC

Bodenbeläge:	Vinylboden; Fliesen; PVC
Wandbekleidungen:	Vinylverkleidung; Tapete / Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete / Putz, gestrichen

**Fenster und Türen**

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Sprossenfeldern

**Türen:**

Eingangstür: - Kunststoffeingangstür mit Isolierglasfeldern und Sprosseneinteilung  
- Kunststoffeingangstür mit Isolierglasfeld  
- Holznebeneingangstür

Zimmertüren: Holz-, Stahlzargentüren; tlw. mit Glasfeld

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: einfache Installation; tlw. offenliegend

Heizung: Gaszentralheizung; Schwedenofen

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: Bad OG / DG: moderne Installation  
WC EG / OG: einfache Installation

**Dach**

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Krüppelwalmdach mit Verschneidungen
Dacheindeckung:	Blecheindeckung in Pfannenoptik; tlw. Pappschindeln
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielen
Kamin:	2 gemauerte Kamine

**3.3 Außenanlagen**

- nicht vorhanden
- Außenmauern stehen direkt auf den Grundstücksgrenzen

**3.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts**

Belichtung und Besonnung:	ausreichend, das Gebäude ist Süd-Ost ausgerichtet; die Nord-West-Seite ist vollständig mit dem Nachbargebäude zusammengebaut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; Wohnung im Obergeschoss kann von der Dachgeschosswohnung nicht separiert werden
Bauschäden und Baumängel:	geringer Unterhaltungsstau: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuchtigkeitseintritt bei der Dachkehle</li> <li>- vereinzelt Feuchtigkeitsschäden</li> <li>- vereinzelt ist der Innenausbau noch fertig zu stellen (z.B. einzelne Sockelleisten; Spitzboden; tlw. Elektrik)</li> <li>- einzelne Fliesenschäden</li> </ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	- Mehraufwand durch Denkmalschutz - Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregen
sonstige Besonderheiten:	- keine Freifläche vorhanden - es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
Zustand des Bewertungsobjekts:	- gepflegter Allgemeinzustand - nur geringer Unterhaltungsstau

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 95158 Kirchenlamitz, Wunsiedler Str. 9 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Band</b>	<b>Blatt</b>
Kirchenlamitz	92	3570
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Kirchenlamitz	289	146 m <sup>2</sup>

### 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des