

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnr. 3 K 46 / 25

Berliner Platz
95030 Hof

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

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis
Wunsiedel i.F. und des Landkreises Hof

Datum: 12.10.2025
Az.: 20250121

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20250121

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Marktleuthen, Blatt 2893 eingetragenen **11,560/100 Miteigentumsanteils** an den bebauten Flst. 1037, 1037/1, 1037/2 und 1037/3 in 95168 Marktleuthen, Dieselstraße 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Räume im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und den drei Kellerräumen 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche blau gekennzeichnet



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
03.09.2025 ermittelt mit rd.

25.700 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten im Wohn- und Geschäftshaus.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4	Sondereigentum an den Räumen im EG	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.4.2.2	Büro	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13

4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	14
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	15
4.5	Ertragswertermittlung	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.5.3	Ertragswertberechnung	15
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	16
4.6	Sachwertermittlung	22
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.6.3	Sachwertberechnung nach unterstellter Sanierung des Sondereigentums im EG	22
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.7	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Dieselstraße 5 95168 Marktleuthen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Marktleuthen, Band 76, Blatt 2893
Katasterangaben:	Gemarkung Marktleuthen, Flurstück 1037/2, Fläche 3608 m ² ; Gemarkung Marktleuthen, Flurstück 1037/1, Fläche 3065 m ² ; Gemarkung Marktleuthen, Flurstück 1073, Fläche 907 m ² ; Gemarkung Marktleuthen, Flurstück 1037/3, Fläche 2492 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 46 / 25
	Berliner Platz 95030 Hof

Auftrag vom 03.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: xxxxxx

Verwalter kein Verwalter ermittelbar
Gemeinschaft wird vermutlich nicht verwaltet

Kaminkehrer: Räume nicht an die Heizung angeschlossen
zuständig für den Bezirk
xxxx

Bewohner: Räume leerstehend

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 03.09.2025 (gemäß Beweisbeschluss)

Qualitätsstichtag: 03.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 30.09.2025

Umfang der Besichtigung Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen)
Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der wesentlichen Gebäudeteile und Räumlichkeiten.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr xxxx und der Sachverständige
Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Teilungserklärung
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen aus der Teilungserklärung
- Teilungserklärung 12.07.1994
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Marktleuthen
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Marktleuthen (ca. 3100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 18 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 270 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B303 (Bad Berneck – Marktredwitz) (ca. 15 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A93 (Regensburg – Hof) (ca. 9 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Marktleuthen
	<u>Flughafen:</u> Nürnberg (ca. 130 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter: ca. 49,9 Jahre. Altersverteilung (ca.): 18 Jahre oder jünger: 13,4 % 18–30 Jahre: 10,4 % 30–45 Jahre: 15,4 %* 45–65 Jahre: 32,2 %* 65 Jahre oder älter: 29,0 % Bevölkerungsentwicklung: letztes Jahr –1,9 %

2.1.2 Kleinstrukturelle Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 10072,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. Auf dem Grundstück befand sich ein Bauhof. Bei einem Bauhof besteht der grundsätzlich der Verdacht auf Öl/Diesel: Leckagen aus Tanks, Maschinen, Leitungen (eigene Tankstellen)
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 Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Band 76, Blatt 2893, folgende wertbeeinflussende Eintragungen. Grenzabstanddienstbarkeit Flst. 1033/6 und 1038 Grenzabstanddienstbarkeit für den Freistaat Bayern
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:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet; III = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise FD, SD, PD
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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
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.

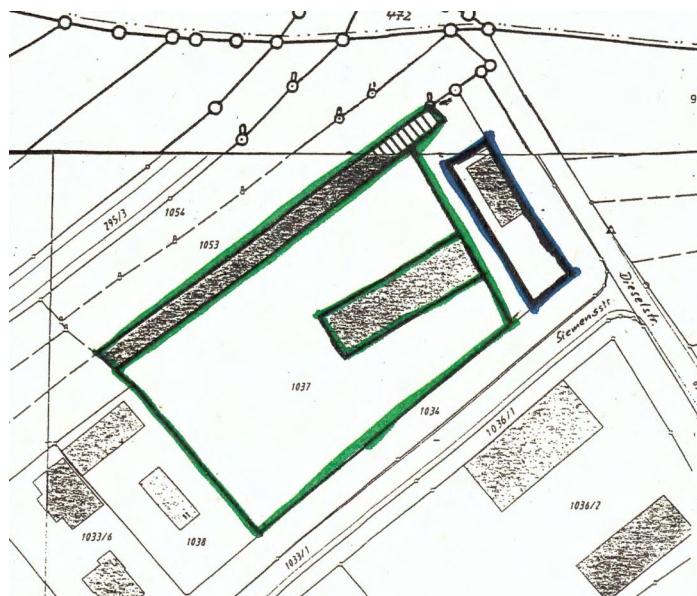
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentümergemeinschaft umfasst vier Flurstücke: Flst. 1037, 1037/1, 1037/2 und 1037/3. Ursprünglich befand sich dort das Baugeschäft Reinel. Das ehemalige Flst. 1037 umfasste drei Gebäudekomplexe: Wohn- und Geschäftshaus, Werkstattgebäude sowie ein Lagergebäude an der nordwestlichen Grenze. Die Teilung in (Teil-)Eigentum erfolgte nach Aktenlage ca. 1994.

Teilungserklärung: Das Wohn- und Geschäftshaus ist mit den Geschlossen KG, EG, OG und DG beschrieben. Tatsächlich besteht das Gebäude nur aus KG, EG und OG. Die in der Teilungserklärung aufgeführten Wohnungen sind nicht vorhanden. Das Gebäude ist in fünf Einheiten aufgeteilt (vier Wohnungen, eine Gewerbeeinheit im EG). Eine weitere Einheit (Nr. 6) erfasst Werkstattgebäude und Zementlager.

Sondernutzungen: Dem Wohn- und Geschäftshaus sind ca. 900 m² um das Gebäude zugeordnet; der Einheit Nr. 6 die übrige Grundstücksfläche von ca. 9.170 m².



Ist-Zustand: Weitere, nachträglich errichtete Gebäude und mehrere Gewerbebetriebe sind vorhanden. Eine Anpassung der Teilungserklärung an den heutigen Bautenstand ist nicht ersichtlich; die festgelegten Miteigentumsanteile bilden den Ist-Zustand voraussichtlich nicht mehr ab. Die Verwaltungspraxis folgt der Teilung in Teileigentum nicht. Vermutlich wird die Gemeinschaft nicht verwaltet.

Baurecht: Lage im Gewerbegebiet. Wohnnutzung nur im Rahmen des § 8 BauNVO (Betriebsinhaber/-leiter, Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet). Diese Voraussetzungen sind hier nach Aktenlage nicht erfüllt. Die EG-Räume sind bauplanungsrechtlich als Gewerbe zu nutzen.

Bewertungsobjekt: Die Gewerbeeinheit im EG (ehem. Büro) ist derzeit nicht nutzbar. Für die Wertermittlung wird eine vollständige, genehmigungskonforme Sanierung unterstellt. Danach sind Büro-, Praxis- oder Verkaufsnutzung marktüblich; Wohnnutzung scheidet baurechtlich aus.

Nachfragesituation Marktleuthen (Büro/ähnliche Gewerbeflächen): Geringe Markttiefe am Ort, vereinzelte

kleinteilige Nachfrage. Ausweichbewegung in nahe Zentren wie Selb, Marktredwitz, Hof, Rehau. Vermarktungszeiten tendenziell verlängert; Mieten und Kaufpreise stark zustands- und lageabhängig, bei einfacherem Standard im unteren Segment.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. (im Bauamt von Marktleuthen lag nur ein Bauplan vom Keller vor, die Grundrisspläne in der Teilungserklärung sind teilweise nicht zutreffend)

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 wesentlich 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert
Baujahr:	1975 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 192 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein stark erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. 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 Genehmigung wird hingewiesen
Außensicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

stark sanierungsbedürftig, Putzschäden und sichtbare Haarrisse, sowie Verschmutzungsfahnen und Veralgungen

3.2.2 Nutzungseinheiten im Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoß:

div. Kellerräume, Heizung

Erdgeschoss:

eine Gewerbeeinheit

Obergeschoss:

vermutlich eine Wohneinheit

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk

Kellermauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden
(vermutlich aufsteigende und drückende Feuchtigkeit)

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
(lt. Planunterlagen 30 cm Mauerwerk)

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk;

nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Kunststein

Hauseingang(sbereich): Eingangstür für die Gewerbeeinheit von der Straßenseite aus Leichtmetall (erneuerungsbedürftig)
Eingangstür über das hintere Treppenhaus (Holztür mit Lichtausschnitt)

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Flachdach
vermutlich mit Schweißbahnen

Nach Angaben des Eigentümers verursachte der Sturm „Kyrill“ einen größeren Gebäudeschaden mit Wassereintritt. Das Dach wurde anschließend saniert.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
	Installation im Sondereigentum muss komplett erneuert werden Elektroinstallation im Gemeinschaftseigentum (Kellerräume) ebenfalls komplett sanierungsbedürftig
Heizung:	Im Gebäude ist eine Öl-Brennwertheizung vorhanden. Die EG-Räume sind nicht angeschlossen. Nach Angaben des Eigentümers wurde die Anlage vom Eigentümer der darüberliegenden Wohnung errichtet und bezahlt. Die Auslegung soll einen späteren Anschluss des EG ermöglichen. Außen ist ein zusätzlicher Abgas-/Kaminanschluss sichtbar, vermutlich für einen im OG betriebenen Kaminofen. Unterlagen zur Dimensionierung und zum Anschlussstatus wurden nicht vorgelegt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung (laut Teilungserklärung blau markierter Bereich siehe Seite 9)

3.4 Sondereigentum an den Räumen im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie drei Kellerräume mit 1.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 190 m ²
Grundrissgestaltung:	individuell;

tlw. gefangene Räume

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.4.2.2 Büro

Bodenbeläge: PVC-/Vinyl-Fliesen, keramische Beläge
Bodenbeläge müssen komplett erneuert werden

Wandbekleidungen: Putz mit Binderfarbenanstrich
Sanitärbereich Fliesen
Wandbekleidungen komplett sanierungsbedürftig

Deckenbekleidungen: abgehängte Decken aus perforierten Platten vermutlich Gips
teilweise mit integrierten Leuchten
Decken komplett sanierungsbedürftig

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Fenster ebenfalls sanierungsbedürftig

Türen: Zimmertüren:
einfache Türen

sanitäre Installation: auf dem Plan sind drei WCs
ein WCs ist vorhanden und mit einem WC und einem Waschbecken ausgestattet
die Sanitäranlagen müssen komplett erneuert werden

besondere Einrichtungen: Einbauschränke
Prüfung, ob eine Überarbeitung und Nutzung möglich ist

Bauschäden und Baumängel: die Räume müssen komplett saniert werden;
die Heizung an den Kessel im Keller angeschlossen werden;
Heizkörpernischen gedämmt und neue Heizkörper angebracht werden;
Fenster sollten erneuert werden, die Elektroinstallation ist ebenfalls komplett sanierungsbedürftig;
die Innenwände zeigen ausgeprägte Wasser- und Sekundärschäden. Nach Angaben des Eigentümers beruhen diese auf dem Sturmschaden am Dach infolge „Kyrill“; das Schadensbild ist damit plausibel. Eine orientierende Feuchtemessung an den Schimmelbereichen ergab keine erhöhten Werte; eine akute Durchfeuchtung besteht derzeit nicht. Zur abschließenden Beurteilung wird eine weitergehende Prüfung empfohlen (z. B. Langzeit-Feuchtemonitoring und ggf. Bauteilöffnungen an kritischen Anschlüssen).“

Grundrissgestaltung: individuell
tlw. gefangene Räume

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	In der Teilungserklärung, welche größtenteils nicht mehr zutrifft wurde geregelt, dass das Wohngebäude ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche von ca. 900 m ² (Umgriff um das Gebäude – blau gekennzeichnet) hat – siehe Seite 9
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Die in der Teilungserklärung festgelegten Miteigentumsanteile weichen erheblich vom heutigen baulichen Bestand ab. Eine ordnungsgemäße Verwaltung nach WEG (Beschlussfassung, Kostenverteilung nach MEA, Rücklagenbildung) findet nach Angaben derzeit nicht statt. Damit entfallen die festgelegten Anteile aktuell keine gelebte Wirkung; rechtlich bleiben sie jedoch maßgeblich, solange keine wirksame Anpassung der Teilungserklärung und Grundbuchberichtigung erfolgt.
Abweichende Regelung:	Der Anteil des Erdgeschosses am Wohn- und Geschäftshaus beträgt ca. 50 %
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine Rücklagenbildung

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem tlw. schlechten Zustand
Vor allem das Wohn- und Geschäftshaus macht einen heruntergekommenen Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 11,560/100 Miteigentumsanteil an der Gemeinschaft Dieselstraße in 95168 Marktleuthen, Dieselstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Räume im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet drei Kellerräume mit 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche blau gekennzeichnet zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	
Marktleuthen	76	2893	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Marktleuthen		1037/2	3.608 m ²
Marktleuthen		1037/1	3.065 m ²
Marktleuthen		1073	907 m ²
Marktleuthen		1037/3	2.492 m ²

Fläche insgesamt: 10.072 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht vermutlich nicht der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich Dieselstraße hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich eine Anpassung an das Richtwertgrundstück wird deshalb nicht vorgenommen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks (GFZ Zahl/GRZ Zahl) hat keine nachweisbaren Auswirkungen auf den Bodenwert haben. Eine Anpassung wird hier nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 21,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **21,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 5000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 03.09.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 10.072 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 21,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	03.09.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	21,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	5000	10.072	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	21,00 €/m²	
---	---	------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	21,00 €/m²
Fläche	×	10.072 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	211.512,00 € rd. 212.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 insgesamt **212.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 11,560/100$) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht vermutlich nicht der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtabjekt (RE); Eine Neuberechnung und juristische Klärung bedarf einer Vermessung und Erstellung von Planunterlagen, sowie einer neuen Teilungserklärung (Notar und Grundbuch). Dies ist mit Kosten zwischen 10.000 € und 25.000 € verbunden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	212.000,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	212.000,00 €
(ME)	× 11,560/100
vorläufiger anteiliger Bodenwert	24.507,20 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 24.507,20 € rd. 24.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 **24.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)		Büro EG	192,34		7,50	1.442,55	17.310,60
Summe			192,34	-		1.442,55	17.310,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtmieten)	17.310,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.871,74 €
jährlicher Reinertrag	= 13.438,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
6,50 % von 24.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.592,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.846,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,888
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 164.522,25 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 189.022,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 28.353,34 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 160.668,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 135.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 25.668,91 €
	rd. 25.700,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Teilungserklärung übernommen. Offensichtliche Widersprüche konnten beim Erdgeschossgrundriss nicht festgestellt werden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokalmtiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen 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 Wunsiedel und die IHK Bayreuth hat keine Gewerbemieten veröffentlicht.

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

Vergleichsmieten aus Internetportalen (Raum Marktredwitz – Selb – Wunsiedel, Stand Okt. 2025)

Objektlage	Mietfläche (m²)	Mietpreis (€/m²)	Quelle	Bemerkung
Selb (zentral)	230 m ²	6,54 €	Immonet	Bürofläche, gepflegt
Selb (Gewerbe)	630 m ²	6,55 €	Immobilien-scout24	Büro / Gewerbe, großes Objekt
Marktredwitz (Zentrum)	261 m ²	9,20 €	Immobilien-scout24	Praxisfläche, gute Innenstadtlage
Selb (Verkaufsfläche)	–	5,96 €	Immonet	Einzelhandelslage, Schaufenster
Wunsiedel (Neben- straße)	175 m ²	ca. 6,00 €	Immowelt	einfache Praxis-/Büronutzung

Durchschnitt Internetportale: → **6,85 €/m²****Erfahrungswerte (eigene Einschätzung – Region Marktredwitz / Wunsiedel / Selb)**

Art / Ge- schoss	Nutzungsart	Mietpreis (€/m²)	Ortslage	Bemerkung
EG	Büro / Praxis	6,00 €	Selb Randlage	unsaniert, älteres Gebäude
EG	Büro / Praxis	7,00 €	Selb / Siemensstraße	gute Erreichbarkeit, einfache Ausstattung
EG	Praxis / Laden	7,20 €	Marktredwitz	saniert, aber ohne energetischen Standard
EG	Dienstleistungs- fläche	8,50 €	Marktredwitz Zentrum	modern, barrierefrei, sehr gute Frequenz
EG	Bürofläche	6,50 €	Wunsiedel Gewerbe- gebiet	solide Fläche, modernisiert
EG	Praxisfläche	7,80 €	Marktredwitz peripher	saniert, erreichbar, aber ohne Zentrumslage

Durchschnitt Erfahrungswerte: → **7,17 €/m²****Gewichtete Übersicht**

Quelle	Durchschnittliche Miete (€/m²)	Relevanz (hoch / mittel / gering)
Marktportale	6,85 €	mittel
Eigene Erfahrungswerte	7,17 €	hoch

Finaler Plausibilisierter Mietwert (2025)

Unter Berücksichtigung der Lage (Dieselstraße / Siemensstraße), der geplanten **Sanierung**, dem Flächenzuschnitt sowie dem regionalen Marktumfeld ergibt sich folgender sachverständiger Mietwert:

7,20 €/m² (Stand 2025)

Bewertung:

- **Der Mietansatz von 7,50 €/m² liegt im oberen Bereich der regionalen Vergleichswerte**, ist aber mit Blick auf die Sanierung und die gute Erschließung / Sichtbarkeit **vertretbar**.
- **Kritisch ist**, dass dieser Wert in der regionalen Nachfrage **ehrer ambitioniert** ist und unter Umständen nur mit geringen Zugeständnissen (z. B. Staffelmiete, erste mietfreie Zeit) realisierbar sein könnte

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	519,32 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Ge- schäfte, etc.	190,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.660,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		692,42 €
Summe			3.871,74 €

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-Marktdata-temporal

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 Bürogebäude werden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,0 % und 8,0 % vorgeschlagen.

Die Gebäude liegen in einer ländlichen Gegend. Eine Drittverwendung ist möglich. Die Räume sind tlw. flexibel nutzbar. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der kompletten Sanierung. Nutzungseinschränkungen gibt es für die Lage im Gewerbegebiet.

Es wird ein Liegenschaftszins von 6,0 % 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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (189.022,25 €)	-28.353,34 €
Summe	-28.353,34 €

Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung zwischen Teilungserklärung und Ist-Bautenstand, der nicht geübten Verwaltungspraxis sowie der planungsrechtlich sensiblen Lage im Gewerbegebiet besteht ein erhöhtes rechtliches und wirtschaftliches Risiko. Dies mindert die Marktgängigkeit und die Beleihbarkeit. Im Verkehrswert wird ein Risikoabschlag von 15 % angesetzt.

Der Abschlag deckt insbesondere Kosten und Unsicherheiten der zulässigen Nutzung ab.“

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
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Mischnutzung. Die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV21 wird mit 80 Jahren angegeben

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungsstaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B01	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B02	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B03	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	B04	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	B05	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B06	
Summe		1,0	5,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Bauschäden am Gemeinschaftseigentum pauschal	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Komplettsanierung	-130.000,00 €

Kostenansätze und Projektierungsstand:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt **keine konkrete Projektierung** (keine Entwurfs-/Ausführungsplanung, keine exakte Kostenermittlung). Die benannten Ansätze sind **Kostenschätzungen** auf Basis von Erfahrungswerten und vergangenen Ausschreibungsergebnissen; sie ersetzen weder eine Kostenermittlung nach DIN 276 noch Fachplanungen.

Rechtliche Einordnung (Kosten vs. Wert):

Nach der Rechtsprechung des BGH ist zwischen **Kosten** und **Wert** zu unterscheiden. Maßgeblich ist, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) den **Marktwert** tatsächlich beeinflussen. § 8 Abs. 2 ImmoWertV stellt klar, dass solche Beeinträchtigungen nur insoweit zu berücksichtigen sind, wie der Grundstücksmarkt ihnen einen **Werteinfluss** beimisst.

Abgrenzung des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten ersetzt **nicht** die Projektierung einer Sanierung und begründet **keine** verbindlichen Flächen- oder Kostenfestlegungen. Prüffähige Flächenberechnungen und belastbare Kosten sind erst im Zuge einer separaten Planung und Kostenermittlung zu erwarten.

Ausgangspunkt ist eine Komplettsanierung der Räume im Erdgeschoss Dieselstraße 4

Anschluss an die Heizung, neue Heizkörper Elektroinstallation neu, Böden, Decken, Wände mittlerer bis guten Standard, Dämmung Kellerdecken nach GEG. Fenster neu, Fenster neu, Sanitäranlagen neu, Eingangselement neu.

Geschätzte Sanierungskosten:

190 m² mit rd. 700 €/m²

190 m² Nutzfläche x 700 € = 133.000 € rd. 130.000 €

Summe	-130.000,00 €
-------	---------------

OLG Schleswig vom 06.07.2007 14 U 61/06

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden hört nicht zur Sachverständigenpflicht. Es bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handeln, bei der Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben.

OLG Rostock vom 27.06.2008 5U 50/08

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird lediglich der Verkehrswert zu einem bestimmten Stichtag geschätzt und nicht ein bestimmter Betrag exakt festgestellt. Nur darauf bezieht sich die Pflicht des Sachverständigen; Baumängel festzustellen, zu berechnen und deren Sanierungskosten wertmindernd zu berücksichtigen, gehört nicht zu den Pflichten des Sachverständigen

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6.3 Sachwertberechnung nach unterstellter Sanierung des Sondereigentums im EG

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	895,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	698,67 m ²
Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	625.309,65 €
Baupreisindex (BPI) 03.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.179.334,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.179.334,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	545.441,97 €
anteilig mit	x	VK
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	272.720,98 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt 272.720,98 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 8.181,63 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 280.902,61 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 24.500,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 305.402,61 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 0,70

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 32.067,27 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums = 181.714,56 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 135.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums = 46.714,56 €

rd. 46.700,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **25.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **46.700,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 11,560/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 95168 Marktleuthen, Dieselstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Räume im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet drei Kellerräume mit 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche blau gekennzeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Marktleuthen	2893	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Marktleuthen		1037/2, 1037/1, 1073, 1037/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd.

25.700 €

in Worten: fünfundzwanzigtausendsiebenhundert 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 15. Januar 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 500.000,00 EUR 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

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan in Komplettgutachten

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 3: Lageplan :

Auszug aus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt Dieselstraße 5 (Gesamtbereich Gemeinschaft – rot)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenseite des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenseite des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Räume im EG



Bild 8: Räume im EG

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



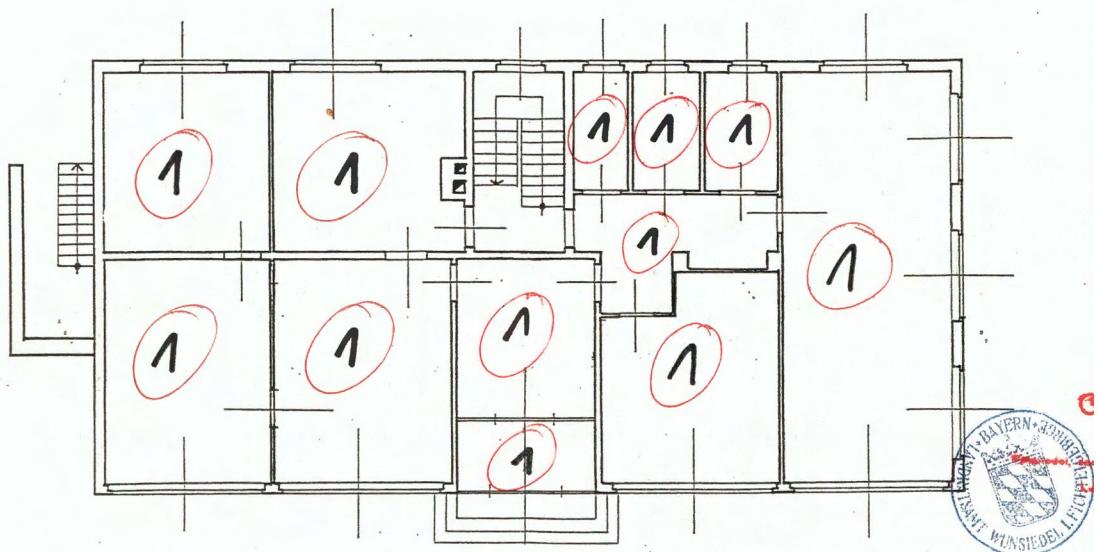
Bild 9: Räume im EG



Bild 10: Räume im EG

Anlage 6: Grundrisse

Seite 1 von 4

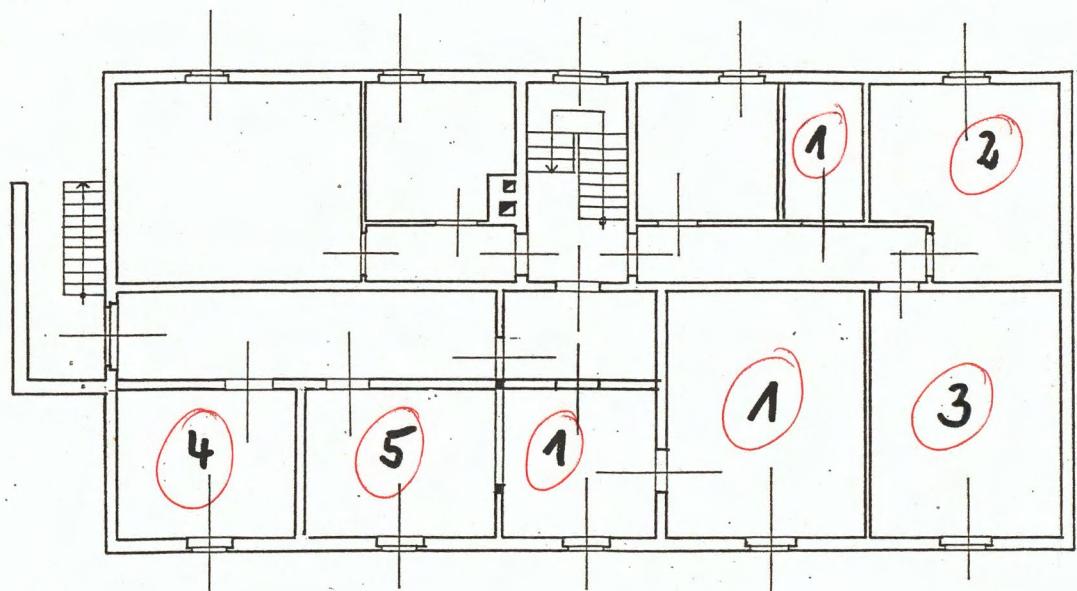


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

DIESELSTRASSE NR. 5

95168 MARKTLEUTHEN

M 1:100



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

DIESELSTRASSE NR. 5

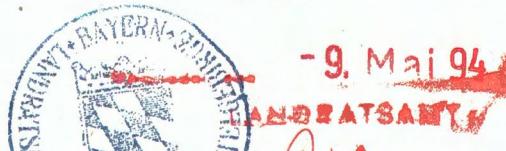
95168 MARKTLEUTHEN

M 1:100

Anlage 7: Flächenberechnung

Seite 1 von 1

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG					
Erdgeschoß Gewerbllich 1					
Raum 1:	4,25 ✓ x	5,42 ✓		23,04 ✓	qm
Raum 2:	4,50 ✓ x	5,42 ✓		24,39 ✓	qm
Raum 3:	3,50 ✓ x	3,72 ✓		13,02 ✓	qm
Raum 4:	3,50 ✓ x	1,60 ✓		5,60 ✓	qm
Raum 5:	4,50 ✓ x	4,045 ✓ +	1,00 ✓ x	2,51 ✓	20,71 ✓ qm
Raum 6:	4,25 ✓ x	9,96 ✓		42,33 ✓	qm
Raum 7:	1,90 ✓ x	2,785 ✓		5,29 ✓	qm
Raum 8:	1,65 ✓ x	2,785 ✓		4,60 ✓	qm
Raum 9:	1,35 ✓ x	2,785 ✓		3,76 ✓	qm
Raum 10:	4,94 ✓ x	4,30 ✓ - 1,00 x 0,60		= 21,24 ✓	qm
Raum 11:	5,13 ✓ x	1,40 ✓ + 0,40 ✓ x	2,01 ✓ + 1,50 x 1,80 = 10,78	✓	qm
Raum 12:	4,25 ✓ x	4,30 ✓		18,28 ✓	qm
NUTZFLÄCHE					
				190,35 ✓	qm

GEPRÜFTBauunternehmung
RUDOLPH REINHOLD KG