

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: 17.01.2026  
Az.: 1 K 71/25 (XXX)

## GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 95179 Geroldsgrün OT Langenbach, Kolmsweg 5

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Langenbach</i>	<i>628</i>	<i>Langenbach</i>	<i>96</i>

Eigentümer  
(lt. Grundbuch): *Herr*  
*XXX*



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
15.12.2025 ermittelt mit rd.

**40.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier 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>7</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	7
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
3.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.6	Verkehrswert.....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Regional- und Stadtplan .....	22
6.2	Lageplan.....	23
6.3	Planunterlagen.....	24
6.4	Bildanlage.....	26

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit Garage

Objektadresse: Kolmsweg 5  
95179 Geroldsgrün OT Langenbach

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Langenbach; Flst.-Nr.: 96;  
Fläche: 370 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Auftrag vom 14.11.2025

Eigentümer  
(lt. Grundbuch): Herr  
XXX

Gläubigerin: XXX

Kaminkehrer: Kaminkehrermeister  
XXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 15.12.2025

Qualitätsstichtag: 15.12.2025

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	04.12.2025 nur der Sachverständige
	11.12.2025 nur der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 24.11.2025); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

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

- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der erste angesetzte Termin wurde ohne Absage nicht eingehalten. Die zweite Ladung kam nach dem angesetzten Termin als nicht zustellbar zurück
- gemäß Auftrag wird das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt (Außenbesichtigung am 11.12.2025; Grundstück war zugänglich; Garagentor war geöffnet)
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- es waren keine vollständigen Planunterlagen verfügbar
- asbesthaltige Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **Großräumige Lage**

Bundesland: Bayern

Kreis: Hof, Saale

Ort und Einwohnerzahl: Geroldsgrün, ca. 2.700 Einwohner;  
Ortsteil Langenbach

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

- ca. 2 km nach Bad Steben
- ca. 3 km nach Geroldsgrün
- ca. 8 km nach Schwarzenbach am Wald
- ca. 11 km nach Naila
- ca. 30 km nach Hof
- Bahnhof in Bad Steben mit Verbindung nach Hof
- ca. 20 km zur A9
- ca. 24 km zur A72
- ca. 30 km zum Regionalflugplatz Hof-Pirk

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- zentral im Ortsteil gelegen</li><li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Geroldsgrün und Bad Steben vorhanden</li><li>- umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Bad Steben, Naila und Hof</li></ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist leicht nach Süd-Osten geneigt

### **2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:	das Grundstück ist annähernd rechteckig
-------------------	---

### **2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Dorfstraße
Straßenausbau:	bituminös
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- das Wohnhaus steht in der Nord-West-Ecke des Grundstücks</li><li>- die West-Seite des Anbaus steht direkt auf der Grundstücksgrenze zur Seitenstraße</li><li>- die Nord-Seite steht direkt auf der Grundstücksgrenze und ist mit dem Nachbargebäude zusammengebaut</li><li>- es besteht nur geringer Abstand zur Süd-Grenze mit Grenzbebauung des Nachbargebäudes</li><li>- zur Straße an der Ost-Grenze besteht nur geringer Abstand</li></ul>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	zu den Besichtigungszeitpunkten war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte

Anmerkung: 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/6:  
- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 22.10.2025)

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:

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

gemischte Baufläche MI

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.

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

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: das Grundstück ist 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**

- z. Zt. wird das Gebäude augenscheinlich nicht genutzt
- Herr XXX ist durch die Gemeinde als „unbekannt Verzogen“ abgemeldet worden

## **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.

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde, wird in diesem Gutachten von einem ähnlichen Erhaltungszustand ausgegangen, den die Gebäudehülle und die Außenanlagen aufweisen.

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 kann die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt werden, da augenscheinlich notwendige Instandhaltungen nicht stattfinden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen und 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.

Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustandes und der fehlenden Innenbesichtigung findet keine detaillierte Beschreibung des Gebäudes statt. Eine nachhaltige, wirtschaftliche Nutzung ist augenscheinlich erst nach erfolgter Grundsanierung möglich.

### **3.2 Gebäude**

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

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	- ca. 1900 (geschätzt) - 1982: Anbau mit Garage
Modernisierung:	- unzureichende Instandhaltung - abgewirtschafteter Allgemeinzustand
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Schiefer, gestrichen

#### **Ausführung und Ausstattung**

##### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	augenscheinlich nicht unterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	- Holzbalkendecke - Massivdecke über Garagenanbau

Hauseingang (-sbereich): Podesttreppe mit 4 Stufen

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde und keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung standen, kann nur bedingt eine Aussage über die Nutzungseinheiten und die Raumaufteilung getroffen werden.

Das Gebäude verfügt augenscheinlich über ein Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Erdgeschoss: - im Altbau keine Angabe möglich  
- Garage im Anbau

Obergeschoss: 4 Zimmer; Abstellkammer; Diele mit Treppenhaus;  
Terrasse

Dachgeschoss: - im Altbau keine Angabe möglich  
- Spitzboden im Anbau

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind vermutlich tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Mangels Innenbesichtigung werden nur die äußeren Bereiche beschrieben.

### **Beschreibungseinheit**

#### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Garage:

Bodenbeläge: Estrichboden

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Rohdecke

Terrasse:

Bodenbeläge: Fliesen

Geländer: Holz

#### **Fenster und Türen**

Fenster: 2-Scheiben-Holzverglasung;  
tlw. Kunststoffisoliertglasfenster; tlw. mit Außenrollo

Eingangstüren: Kunststoffisoliertglastür

Garagentor: Sektionaltor

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

Elektroinstallation: - keine Angaben möglich  
- Drehstromsteckdose und offenliegende Installation in der Garage  
- defekte Klingelanlage

Heizung / Warmwasserversorgung: - keine Angabe möglich  
- Edelstahlaußenkamin aus Schuppen

Sanitäre Installation: keine Angaben möglich

### **Dach**

Dach:

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: verschnittenes Satteldach vom Anbau zum Altbau

Dacheindeckung: Schiefer; Pappschindeln

Kamin: gemauerter Kamin im Altbau

### **3.3 Nebengebäude**

Schuppen mit Edelstahlaußenkamin

### **3.4 Außenanlagen**

- gepflasterte Gehwege, tlw. asphaltiert
- gepflasterter Hofbereich
- Jägerzaun mit Waschbetonsäulen und -sockel
- Podesttreppe
- verwilderte und vermüllte Freifläche

### **3.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts**

Belichtung und Besonnung: gut; das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet