

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 3 K 8/25

Arealgröße:

Flur-Nr. 214/7 zu 1.223 m²
(Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten)

Baujahre:

Einfamilienwohnhaus 1972

Massiv-Garagen
(im Lageplan G) 1972/1973

Gartenhaus
(im Lageplan GH) 2005/2021

Holz-Lege
(im Lageplan HL) 2000



das Einfamilienwohnhaus

I. Baubeschreibung / Allgemeines

Einfamilienwohnhaus

Das ebene Eck-Grundstück liegt im Norden der Gemeinde Berg an der voll ausgebauten Schulstraße / Am Anger. Das Grundstück ist voll erschlossen, die umgebenden Straßen sind asphaltiert.

Für das Gebiet, in dem das Gebäude steht, existiert ein Bebauungsplan, der das Gebiet als „reines Wohngebiet“ ausweist.

Auf dem Grundstück steht ein winkelförmiger Bungalow, erdgeschossig, voll unterkellert, mit nicht ausgebautem Walmdach.

Das Außenmauerwerk des Gebäudes besteht aus 30 cm starken Bims-Hohlblöcken, ist verputzt und hell gestrichen.

Die Dachkonstruktion und die Decke über dem Erdgeschoss, in dem sich die gesamte Wohneinheit befindet, ist eine zimmermannsmäßige Walmdach-Konstruktion, nicht ausgebaut. Die gesamte Dachhaut (Dachschalung) zwischen den Sparren ist wärmegeklämmt und in der Untersicht mit Holzpaneelen verkleidet.

Auf der Dachschalung ist Dachpappung eingebaut, darauf Lattung und dunkelbraun engobierte Betondachpfannen.

Regenabfallrohre und Dachrinnen bestehen aus Kunststoff.

Über der Haustüre (s. Pfeil im Lageplan) und über dem Außenkellerabgang an der Nordseite sind hölzerne Vordachkonstruktionen als Wetterschutz, ebenfalls mit Betondachpfannen bedeckt, angebracht.

Alle Fenster sind Kunststofffenster neueren Datums, braun, mit Isolierverglasung und aufgesetzten Kunststoff-Rollläden.

Am Wohnzimmer im südwestlichen Bereich ist eine Außenterrasse mit Überdachung angelegt. Die Terrasse ist zum Gartengelände hin mit großen Natursteinblöcken optisch gut abgesetzt.

Das Gebäude betritt man über eine gut gestaltete Haustüre von der Ostseite über die Schulstraße.

Der Ausbau des Erdgeschosses ist höherwertig.

Als Bodenbeläge sind Fliesen, aber auch Laminat vorhanden. Alle Räume haben Holzdecken. Die Innentüren sind Naturholztüren, ebenfalls neueren Datums. Die Sanitärräume sind gut gestaltet (s. Foto).

Das Kellergeschoss erreicht man über eine geflieste Betontreppe mit Teppichbodenauflagen vom Erdgeschoss aus. Der Spitzboden ist durch eine hölzerne Einschubtreppe zugänglich.

Auch im Kellergeschoss ist ebenfalls ein höherwertiger Ausbau mit Fliesenbelägen, Dusche und einem Gästezimmer vorhanden.

Im Gebäude ist eine Öl-Warmwasserheizung, Fabrikat VIESSMANN vitola-tripass, Baujahr 1996, mit einer Nennleistung von 22 kW eingebaut. Diese wird jedoch nur für die Herstellung des Warmwassers für Bad, Dusche etc. verwendet. Für diese Heizung gibt es in einem Tankraum des Kellers Kunststoff-Batterietanks mit einer Lagerkapazität von insgesamt 6.000 Litern.

Die Heizung des gesamten Erdgeschosses erfolgt über einen zentral gelegenen Kachelofen, der mit Holz befeuert wird. Zusätzlich zur Beheizung besteht die Möglichkeit über einen sog. Schwedenofen, der im Kellergeschoss steht und der seine Wärme über das offene Keller-treppenhaus nach oben abgibt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.

Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden.

Das Grundstück ist vermessen, vermarktet und eingezäunt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Kanal (Mischkanalisation) zur Kläranlage des Kommunalunternehmens Berg in Eisenbühl und dann zur Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Saale.

Das Gebäude ist bewohnt.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Schulstraße: ca. 43,00 m

Länge des Grundstücks an der Straße Am Anger: ca. 30,00 m

Arealgröße: Flur-Nr. 214/7: 1.223,00 m²

1.223,00 m² Wohnbauland à 39,00 EUR 47.697,00 EUR

(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 47.697,00 EUR

Bodenwert gerundet: 47.500,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** in der Gemeinde Berg orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2022.

2. Wertermittlung des Einfamilienwohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Einfamilienwohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

$$\begin{array}{rcl} 15,36 \text{ m} \times 7,48 \text{ m} & = & 114,89 \text{ m}^2 \\ + 7,48 \text{ m} \times 5,12 \text{ m} & = & \underline{38,30 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bebaute Fläche: 153,19 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$\begin{array}{rcl} 15,36 \text{ m} \times 7,48 \text{ m} \times 2 & = & 229,79 \text{ m}^2 \\ + 7,48 \text{ m} \times 5,12 \text{ m} \times 2 & = & \underline{76,60 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttogrundfläche: 306,38 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 300,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Wohnzimmer	6,635 m x 4,385 m	=	29,09 m ²
Esszimmer	3,385 m x 3,01 m	= 10,19 m	
	- 0,625 m x 0,365 m	= 0,23 m	= 9,96 m ²
Kinderzimmer	3,385 m x 2,01 m	=	6,80 m ²
Kinderzimmer	3,385 m x 3,26 m	=	11,04 m ²
Schlafzimmer	4,885 m x 3,385 m	=	16,54 m ²
Küche	4,385 m x 3,885 m	=	17,04 m ²
Bad + WC	3,26 m x 2,01 m	=	6,55 m ²
WC	1,635 m x 1,385 m	=	2,26 m ²
Windfang	1,885 m x 1,635 m	=	3,08 m ²
Flur	1,885 m x 1,510 m	=	2,85 m ²
Nebenflur mit	4,76 m x 1,14 m	= 5,40 m	
Garderobe	+ 1,385 m x 0,385 m	= 0,53 m	= 5,94 m ²
Überd. Freisitz	2,50 m x 5,125 m : 4	=	3,20 m ²
Gesamtwohnfläche			114,35 m²
./. 3% Putz			3,43 m ²
Wohnfläche insgesamt:			110,92 m²

Geschosshöhen:

Kellergeschoss	2,385 m (Massivdecke)
Erdgeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Spitzboden	1,885 m (Sparrendach)

2.1.4 Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) gem. DIN 277:

$$\begin{aligned}
 & 5,135 \text{ m} \times (15,36 \text{ m} \times 7,49 \text{ m} + 4,99 \text{ m} \times 5,125 \text{ m}) + \\
 & + 1/3 \times ((7,485 \text{ m} \times 1,885 \text{ m} \times 11,26 \text{ m} : 2) + \\
 & + (7,485 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} \times 5,10 \text{ m} : 2)) \\
 & = \underline{776,67 \text{ m}^3}
 \end{aligned}$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 776,67 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Einfamilienwohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Einfamilienwohnhaus massive Bauweise, 2-geschossig, nicht ausgebautes Walmdachgeschoss höherwertiger Ausbau		
	Wohnfläche gesamt		110,92 m ²
	Umbauter Raum	ca.	776,67 m ³
	Bebaute Fläche		153,19 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF)		300,00 m ²
	Baujahr		
	Wohnhaus		1972
	Gebäudealter		53 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		100 Jahre
	Restnutzungsdauer		47 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 1.050,00 EUR/m²
 (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex März 2025 130,8%
 (aktualisiert 10. März 2025)

Neuwert

300,00 m² BGF x 1.050,00 EUR/m² x 130,8% 412.020,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
 Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 41,00% aus 412.020,00 EUR ~ 168.928,00 EUR
 (gem. Ross'scher Tabelle)

243.092,00 EUR
 ./.. Schönheitsreparaturen geschätzt 13.092,00 EUR

Gebäudewert Einfamilienwohnhaus **230.000,00 EUR**

2.3 Bauliche Daten der Massiv-Garagen (im Lageplan G)

Die vier Massiv-Garagen wurden in zwei Abschnitten in den Baujahren 1972/1973 in konventioneller Bauweise errichtet.

Die Außenwände der Garagen bestehen aus 24 cm starken Bims-Blöcken und sind zur Schulstraße hin verputzt, an den restlichen Seiten befindet sich eine dunkelbraun engobierte Holzstülpeschalung. Die Dachkonstruktion ist als Sparrendach mit Pfetten ausgeführt. Auf Sparschalung sind Wellplatten auf Lattung verlegt. An der Unterseite der Sparren sind verputzte Leichtbauplatten, 25 mm stark, angebracht.

Die bebaute Fläche der vier Garagen beträgt $12,98 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} = 77,75 \text{ m}^2$.

Als Tore sind Stahlfederhubtore, aufgesattelt mit gestäbtem Holz, Größe $2,51 \text{ m} \times 2,12 \text{ m}$, verlegt. Diese werden elektrisch über Funk betrieben. Von der Schulstraße aus gesehen wird die linke Garage, die von außen zugänglich ist, als kleine Werkstatt genutzt. Alle Fenster sind neueren Datums aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die Garagen sind mit dem Einfamilienwohnhaus durch eine Mauer mit Rundbogendurchgang optisch gut verbunden.

2.3.1 Berechnung des umbauten Raumes

$$12,98 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} \times 2,40 \text{ m i. M.} = \underline{186,60 \text{ m}^3}$$

Umbauter Raum: 186,60 m³

Baulicher Restwert der Massiv-Garagen

$$186,60 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €} = 9.330,00 \text{ EUR}$$

Restwert gerundet: 9.000,00 EUR

Der Restwert der Garagen wurde mittels Erfahrungswerte sowie Baujahr und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und mit Wertminderung durch Alter und Abnutzung ermittelt.

2.4 Gartenhaus (im Lageplan GH)

Hierbei handelt es sich um ein kleines, fein ausgestattetes hölzernes Gartenhaus, beheizbar durch einen Schwedenofen, mit nach Südwesten ausgerichteter, überdachter kleinen Terrasse, das im Jahre 2005 errichtet wurde.

Planunterlagen existieren nicht.

**Der bauliche Restwert dieses Gartenhauses beträgt nach
Inaugenscheinnahme**

3.000,00 EUR.

2.5 Holz-Lege (im Lageplan HL)

Die Holz-Lege steht nahe der Grenze zu Flur-Nr. 214/6, hat ein Pultdach und ist zur Straße Am Anger hin geöffnet. Die Gesamtkonstruktion ist als Holzständerwerk mit Außenschalung ausgeführt und wurde im Jahre 2000 errichtet.

Planunterlagen existieren nicht.

**Der bauliche Restwert dieser Holz-Lege beträgt nach
Inaugenscheinnahme**

2.000,00 EUR.

3. Baumängel

Offensichtliche Baumängel existieren nicht, die Gesamtanlage macht einen ausgesprochen gepflegten Eindruck und hat seit dem Baujahr viele Sanierungen und Erneuerungen erfahren.

4. Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem interessanten Zaun aus Metall entlang der Schulstraße und der Straße Am Anger eingezäunt. Dieser Zaun steht auf einem massiv betonierten Sockel.

Zum Hauseingang ist in der Zaunanlage ein Gartentürchen aus Metall zwischen Massivpfeilern vorhanden, ebenso ein zweiflügeliges Metalltor mit seitlichen Türchen an der Straße Am Anger. Durch dieses Tor ist die Holz-Lege zu befahren.

Vor den baulichen Anlagen befindet sich Betonpflaster (Eingang, Garagen und Holz-Lege). An der nördlichen Seite der vier Garagen ist ein geschotterter weiterer PKW-Abstellplatz vorhanden.

Ansonsten sind im Grundstück Rasenflächen, Terrassenbelag etc. verbaut.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Einfamilienwohnhaus	230.000,00 EUR
4 Massiv-Garagen (G)	9.000,00 EUR
Gartenhaus (GH)	3.000,00 EUR
Holz-Lege (HL)	<u>2.000,00 EUR</u>
	244.000,00 EUR
für Außenanlagen	
5% aus 244.000,00 EUR	<u>12.200,00 EUR</u>
	256.200,00 EUR
Bodenwert	<u>47.500,00 EUR</u>
Sachwert:	<u>303.700,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Das bewertete Einfamilienwohnhaus mit vier Garagen und Nebengebäuden liegt in ruhiger Ortslage der Gemeinde Berg.

Zur Zufahrt der Autobahn A9 sind es nur wenige Meter.

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt, gemäß WertR 06. Die rechtliche Grundlage zur Verkehrs-/Marktwertermittlung ist die ImmoWertV 2021.

Der Verkehrswert eines Objektes ist im Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände beim Verkauf zu erzielen ist.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann jedoch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile würde ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes – auch unter Berücksichtigung aktueller Vergleichspreise, die mir als Gutachter und Sachverständiger bekannt sind – und unter Beachtung erforderlicher Schönheitsreparaturen zum Bewertungsstichtag auf nachstehenden Betrag einschätzen:

Verkehrswert: 300.000,00 EUR

Ich versichere, das vorhandene Gutachten unparteiisch mit bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Helmbrechts, den 10.03.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Peter R. Kaiser, Architekt BDA
Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudeschätzungen
Birkenstraße 7
95233 Helmbrechts
Tel.: 09252/99300