



RAINER LANG GmbH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Sonnenweg 1
D-95189 Köditz - Schlegel

Telefon:

+49 (0) 9293 - 8 00 69 60

Fax:

+49 (0) 9293 - 8 00 69 61

Mobil:

+49 (0) 170 - 8 06 59 22

E-Mail:

mail@lang-sachverstaendiger.de

Website:

www.lang-sachverstaendiger.de



OBJEKT:

Wohnhaus
Schillerstraße 2
95233 Helmbrechts

GEMARKUNG:

Helmbrechts, Fl.-Nr. 1798/13

Mitglied
des Gutachterausschusses
der Stadt Hof

Mitglied
des Gutachterausschusses
des Landkreises Hof

Geprüfter Sachverständiger
nach EIPOS/IHK Dresden
1299-12-2004

Umgebung	
-------------------	--

Bild 1

Blick Richtung Westen

**Bild 2**

Blick Richtung Nordosten

**Bild 3**

Blick Richtung Osten



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

Bild 4

Blick Richtung Südwesten
Eingangsbereich

**Bild 5**

Blick Richtung Nordwesten
Rückwärtige Ansicht Garage



Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	25.04.2025
Wertermittlungstichtag	25.04.2025

Gebäude: Wohnhaus Baujahr: 1965 (fiktiv)	
Wohnfläche	210 m ² / 0,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	145.817 Euro
Rohertrag	12.208,44 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.814,43 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	18,42
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Sachwertfaktor	0,90
Baumängel und Schäden	7.500,00 Euro
Rechte und Belastungen	750,00 Euro
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	694,79 Euro / m ²

Bodenwert	8.733 Euro
Ertragswert	136.576 Euro

Verkehrswert	145.000 Euro
---------------------	---------------------

Gebäudebeschreibung - Wohnhaus

Baujahr: 1965 (fiktiv)
 BGF: 441 m²
 Wohnfläche: 210 m²

Beschreibung:

Grundstück:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein „L“ förmiges Eckgrundstück. Der Zugang und die Zufahrt zum Anwesen befinden sich auf der Schillerstraße. Das Gebäude und die Freifläche bis zur Garage sind auf gleicher Ebene. Das Gelände im Bereich Garage - Nachbaranwesen fällt insgesamt in Richtung Süden. Der Höhenunterschied beträgt ca. zwei Meter

Wohngebäude:

Das Objekt wurde 1900 bis 1901 als Reiheneckhaus errichtet. Im Innenbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Sanitärbereich durchgeführt. Das Dachgeschoss wurde neu gedeckt. Die Instandhaltung wurde, bis auf das Kellergeschoss, überwiegend durchgeführt.

Garage:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Fertigteilgarage mit Sektionaltor und einem Walmdach. Dachdeckung aus Betondachziegel.

Außenanlagen:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Treppe. Die kleine Freifläche vor dem Wohnhaus ist befestigt und eingezäunt. Die Zufahrt zu den Nachbaranwesen ist offen und begrünt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind vorhanden.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca 1900 in damals gängiger Bauweise errichtet. Heute zählt der damalige Ausführung zu den einfachen Bauweisen. Es genügt nur bedingt den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz.

Im Kellerbereich wurden kaum Veränderungen durchgeführt.

Es sind typische Feuchtigkeitsschäden festzustellen.

In den Obergeschossen wurden Investitionen vorgenommen.

Die Renovierung umfasste in den letzten Jahren die komplette Behandlung der Wandoberflächen, die Erneuerung der Fußböden und Türen.

Die Haustechnik wurde 2014 erneuert.

Die Heizung mit Warmwasserspeicher versorgt die drei Geschosse.

Ein Feststoffofen befindet sich im 1. Obergeschoss.

Die Oberflächencharakteristik der Fassade entspricht dem Errichtungszeitalter.

Im Dachboden wurden seit der Errichtungszeit keine Veränderungen vorgenommen.

Zusammenfassung:

Der Zustand des Objektes kann, bezogen auf die Lebensdauer und der generellen Sanierung der Obergeschosse, noch als gut bezeichnet werden. Die laufenden Instandhaltungen wurden weitgehend durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen und vor allem kaum Gebrauchsspuren. Mittelfristig sind Reparaturen und Instandsetzungen vorzunehmen: