

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen: AZ: 1 K 19/24

Arealgröße: Flur-Nr. 86/3 zu 300 m²

Baujahr:

- Wohnhaus (im Lageplan W)**
1930
- Nebengebäude (im Lageplan N)**
unbekannt
- Garage (im Lageplan A)**
Abbruch - unbekannt



das Einfamilienwohnhaus von der Straße aus

I. Allgemeines

Straßdorf, in dem das Gebäude liegt, ist ein Ortsteil der Stadt Schwarzenbach am Wald und in kurzer Entfernung, auch fußläufig, zu erreichen. Ein REWE- und ein Netto-Markt liegen nahe dem Anwesen.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nach Meinung des Unterzeichneten nicht vor.

Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

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 nicht eingezäunt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach am Wald weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „gemischte Baufläche“ aus.

Im Gebäude sind Wasser und Strom vorhanden, jedoch abgestellt.

Ob ein Erdgasanschluss im Grundstück vorhanden ist, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

Eine Aussage über die Beheizung des Wohnhauses kann nicht erfolgen.

Die Einzelgarage (im Lageplan gelb mit A angelegt) ist abbruchreif.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralanlage der Stadt Schwarzenbach am Wald.

Die Gebäude stehen leer, Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Baubeschreibung

Wohnhaus (im Lageplan W)

Das voll unterkellerte, massive Einfamilienwohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein ausgebautes Satteldachgeschoss mit prägenden Massivgiebeln nach Norden und Süden. Aus den vorhandenen Plänen geht das Baujahr 1930 hervor. Das Gebäude wurde konventionell errichtet und bildet zusammen mit dem Wohngebäude auf Flur-Nr. 86/2 als halbes Doppelhaus eine bauliche Einheit.

Zu einem späteren, jedoch unbekanntem Zeitpunkt wurde als Bindeglied zwischen Wohnhaus und Nebengebäude (im Lageplan N) ein neuer Eingang zum Wohnhaus geschaffen (s. Pfeil im Lageplan). Dieses Bindeglied ist massiv errichtet, nicht unterkellert und erdgeschossig (s. Foto).

Die Dacheindeckung des Gebäudes ist neueren Datums und besteht aus dunkelbraun engobierten Betondachpfannen. Der nördliche Giebel ist mit senkrechten Holzbrettern im Satteldachbereich beplankt.

Die Dachrinnen und Regenabfallrohre bestehen aus Kupferblech.

Der Großteil der Fenster ist ebenfalls neueren Datums. Es handelt sich um Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung.

Nebengebäude (im Lageplan N)

Das Nebengebäude, das ebenfalls durch den Zwischenbau betreten werden kann, wurde wahrscheinlich auch zu Wohnzwecken benutzt. Es ist erdgeschossig, mit einem Pappsatteldach versehen und zeigt von außen stärkere Baumängel.

Mit drei Außenwänden steht es komplett auf der Grenze zu dem Nachbargrundstück.

III. Sachwert

1. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 86/3

Länge des Grundstücks an der Geroldsgrüner Straße: ca. 11,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 86/3: 300,00 m²

300,00 m² Wohnbauland à 27,00 EUR 8.100,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 8.100,00 EUR

Bodenwert gerundet: 8.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **erschlossenes Bauland** (gemischte Baufläche) im Ortsteil Straßdorf der Stadt Schwarzenbach am Wald orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses der Stadt Hof vom 31.12.2020.

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses (im Lageplan W)

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Wohnhaus

7,16 m x 7,80 m = 55,85 m²
+ 4,50 m x 2,50 m = 11,25 m²

Bebaute Fläche: 67,10 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

Wohnhaus

7,16 m x 7,80 m x 3 = 167,54 m²
+ 4,50 m x 2,50 m = 11,25 m²

Bruttogrundfläche: 178,79 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 180,00 m²

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Wohnhaus (im Lageplan W) massive Bauweise, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss Beheizungssystem unbekannt
Wohnfläche gesamt	ca. 107,00 m ²
Umbauter Raum	ca. 856,00 m ³
Bebaute Fläche	67,10 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	180,00 m ²
Baujahr	
Wohnhaus	1930
Gebäudealter	94 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	150 Jahre
Restnutzungsdauer	56 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2015 400,00 EUR/m²
(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex Mai 2024 163,3%
(aktualisiert 24. Mai 2024)

Neuwert
180,00 m² BGF x 400,00 EUR/m² x 163,3% 117.576,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 52,00% aus 117.576,00 EUR ~ 61.140,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

56.436,00 EUR
./.. Reparaturstau, Baumängel 26.436,00 EUR

Gebäudewert Wohnhaus **30.000,00 EUR**

2.3 Bauliche Daten des Nebengebäudes (im Lageplan N)

2.3.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Nebengebäude

$$11,50 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} = \underline{97,75 \text{ m}^2}$$

Bebaute Fläche: 97,75 m²

2.3.2 Berechnung des umbauten Raumes

Nebengebäude

$$11,50 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 293,25 \text{ m}^3$$

$$8,50 \text{ m} \times \frac{1,50 \text{ m}}{2} \times 11,50 \text{ m} = \underline{73,31 \text{ m}^3}$$

Umbauter Raum: 366,56 m³

Umbauter Raum gerundet: 365,00 m³

Der Restwert des Gebäudes wurde über den umbauten Raum mittels Erfahrungswerten und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und der Baumängel ermittelt.

Baulicher Restwert Nebengebäude (im Lageplan N)

$$365,00 \text{ m}^3 \times 10,00 \text{ EUR} = \underline{\underline{3.650,00 \text{ EUR}}}$$

3. Baumängel

Wie bereits erwähnt, konnte keine Innenbesichtigung der Gebäude stattfinden.

Nach Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen sind die Baumängel hoch. Umfangreiche Mängelbeseitigung ist notwendig, um eine Bewohnbarkeit wieder herzustellen.

4. Außenanlagen

Außenanlagen auf dem kleinen Grundstück sind nicht vorhanden. Das vorhandene Buschwerk und die Restflächen sind verwildert.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohnhaus (im Lageplan W)	30.000,00 EUR
Nebengebäude (im Lageplan N)	3.650,00 EUR
Garage (im Lageplan A) - Abbruch	<u>0,00 EUR</u>
	33.650,00 EUR
Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>
	33.650,00 EUR
Bodenwert	<u>8.000,00 EUR</u>
Sachwert:	41.650,00 EUR
Sachwert = Verkehrswert gerundet:	<u>40.000,00 EUR</u>

IV. Verkehrswert

Bei dem bewerteten kleinen Grundstück mit mängelbehafteten Gebäuden handelt es sich um ein Anwesen an der lebhaften Geroldsgrüner Straße im Ortsteil Straßdorf der Stadt Schwarzenbach am Wald.

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 40.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 28.05.2024

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