

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 1 K 28/25

Arealgröße:

Flur-Nr. 506 zu 870 m²
(Wohnhaus mit Ausstellungsgebäude,
Hofraum des Erbbauberechtigten)

Baujahre:

Zweifamilienwohnhaus

1961

Ausstellungshalle unbekannt

nach 1961



das Eckgrundstück mit dem Wohngebäude
und der Ausstellungshalle

I. Allgemeines

Das Grundstück Flur-Nr. 506, Gemarkung Hof, ist ein Eckgrundstück und liegt an der Ecke Lessingstraße/Uferstraße der Stadt Hof. Das Grundstück ist voll erschlossen, verkehrsreich und eben.

Auf dem Grundstück steht ein konventionell errichtetes, 3-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss und einer Fläche im Erdgeschoss, die für verschiedene Zwecke, wie auch Büro, genutzt wird. Im Baujahr 1961 wurde diese Fläche als Ausstellungshalle für Autos, als Verkaufsbüro und als Chefbüro einer Autofirma genutzt. Das Satteldach ist nicht ausgebaut. Das Gebäude entspricht nach außen dem Zustand des Baujahres. Dieser Zustand setzt sich sicherlich im Inneren fort, was nicht besichtigt werden konnte, da keine Innenbesichtigung stattfand.

Nach Norden an das Zweifamilienwohnhaus angeschossen steht eine erdgeschossige Halle (im Lageplan HA), voll unterkellert, mit Massivdecke und freitragender Stahlträgerkonstruktion über die Spannweite von 13,00 m. Das Baujahr ist nach 1961. Da keine Planunterlagen vorhanden sind, konnte das tatsächliche Baujahr nicht ermittelt werden. Das Erdgeschoss der Halle ist von außen über die Uferstraße zugänglich (s. Pfeil im Lageplan) und dient als Ausstellungsraum. Es hat ein Flachdach, ist gut ausgebaut mit einer abgehängten Decke, teilweise Fliesen- und Laminatböden und zur Lessingstraße hin großflächigen Schaufenstern.

Eine Innentüre verbindet die Halle erdgeschossig mit dem Zweifamilienwohnhaus. Das Kellergeschoss ist vom Erdgeschoss der Halle intern nicht zu erreichen. Es existiert vom Kellergeschoss des Wohngebäudes eine Türanlage zum Kellergeschoss der Halle.

Aus vorgenannten Ausführungen ist ersichtlich, dass es sich bei den Gebäuden um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Von der Nordseite aus, über eine schmale Durchfahrt (im Lageplan D), ist der kleine Südwestgarten zu erreichen. Die Zufahrt an der Uferstraße ist mit einem Rolltor abgeschlossen (s. Pfeile im Lageplan), nach Süden ist die Durchfahrt offen. Über diese Durchfahrt kann man das Untergeschoss der Halle über eine schräge Zufahrt befahren.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass die Flur-Nrn. 506 und 506/3 zu früheren Zeiten ein gemeinsames Anwesen darstellten und zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt wurden (s. Lageplan).

Beide Gebäude, Wohnhaus und Halle, werden mittels Öl-Zentralwarmwasserheizung beheizt. Der Heizkessel für die Gesamtanlage steht im Kellergeschoss des Zweifamilienwohnhauses. Das Öl wird im Anwesen der Flur-Nr. 506/3 gelagert. Weitere technische Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden.

Die Verkehrs- und Geschäftslage des Anwesens ist gut.

Offensichtliche größere Baumängel wurden nicht festgestellt. Schönheitsreparaturen und die Beseitigung von kleineren Baumängeln sind aufgrund des Alters der Gebäude notwendig.

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 teilweise eingefriedigt.

Das Zweifamilienwohnhaus (im Lageplan WH) ist bewohnt.

Ein Mieter der Halle (im Lageplan HA) ist vorhanden.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurecht, gegeben von einer Stiftung. Zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts bedarf der jeweilige Erbbauberechtigte der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der Stiftung.

Eigentümer des Grundstücks ist also eine Stiftung.

Gemäß Bewilligung vom 16. November 1961 eingetragen in Band 195 Blatt 7837 am 26. April 1962 und umgeschrieben am 19. Dezember 1986.

Da der Eigentümer der Gebäude nicht der Grundstückseigentümer ist, erfolgt keine Bewertung des Grundstücks.

2. Wertermittlung des Zweifamilienwohnhauses (im Lageplan WH)

2.1 Bauliche Daten des Zweifamilienwohnhauses (im Lageplan WH)

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

$$13,00 \text{ m i. M.} \times 10,00 \text{ m} = \underline{130,00 \text{ m}^2}$$

Bebaute Fläche: **130,00 m²**

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$13,00 \text{ m i. M.} \times 10,00 \text{ m} \times 4 = \underline{520,00 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche: 520,00 m²

Bruttogrundfläche gerundet: **500,00 m²**

2.1.3 Berechnung der Nutzfläche gemäß DIN 277

Erdgeschoss:

Ausstellungshalle: 51,05 m²

Verkaufsbüro: 24,87 m²

Chefbüro: 19,38 m²

Nutzfläche gesamt: **95,30 m²**

2.1.4 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss

Wohnzimmer 1	=	31,36 m ²
Wohnzimmer 2	=	15,04 m ²
Küche	=	9,25 m ²
Flur	=	10,23 m ²
Bad	=	4,85 m ²
WC	=	2,72 m ²
Eltern	=	17,30 m ²
Kinder	=	10,71 m ²

Wohnfläche 1. Obergeschoss: 101,46 m²

Wohnfläche 2. Obergeschoss: 101,46 m²

Wohnfläche insgesamt: 202,92 m²

Geschosshöhen:

Wohnhaus

Kellergeschoss	2,50 m (Massivdecke)
Erdgeschoss	3,25 m (Massivdecke)
1. Obergeschoss	2,75 m (Massivdecke)
2. Obergeschoss	2,75 m (Massivdecke)
Spitzboden	3,10 m

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

$$13,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times (2,50 \text{ m} + 3,25 \text{ m} + 2,75 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) = 1.518,75 \text{ m}^3$$

$$10,00 \text{ m} \times \frac{3,10 \text{ m}}{2} \times 13,50 \text{ m} = 209,25 \text{ m}^3$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 1.728,00 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Zweifamilienwohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Zweifamilienwohnhaus / EG Ausstellungshalle massive Bauweise, voll unterkellert, 3-geschossig, nicht ausgebautes Satteldach Öl-Zentralheizung	
	Nutzfläche gesamt	95,30 m²
	Wohnfläche gesamt	202,92 m²
	Umbauter Raum	1.728,00 m³
	Bebaute Fläche	130,00 m²
	Bruttogrundfläche (BGF)	500,00 m²
	Baujahr	
	Wohnhaus	1961
	Gebäudealter	64 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
	Restnutzungsdauer	36 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 750,00 EUR/m²
(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex Juli 2025 133,6%
(aktualisiert 10. Juli 2025)

Neuwert
500,00 m² BGF x 750,00 EUR/m² x 133,6% 501.000,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 39,00% aus 501.000,00 EUR 195.390,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

305.610,00 EUR
./ 15% für Schönheitsreparaturen, Baumängel 45.841,50 EUR

Gebäudewert Zweifamilienwohnhaus 259.768,50 EUR
Gebäudewert Zweifamilienwohnhaus gerundet: 260.000,00 EUR

2.3 Bauliche Daten der Ausstellungshalle

Die einfache Halle mit Massivdecke über dem Kellergeschoss und IP 55 Stahlträgern über dem Erdgeschoss hat die Außenmaße 18,00 m x 13,00 m. Wie bereits erwähnt, ist das Baujahr unbekannt.

2.3.1 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$18,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times 2 = 468,00 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche der Halle: 468,00 m²

2.3.2 Berechnung des umbauten Raumes

$$18,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times (2,75 \text{ m} + 3,95 \text{ m}) = 1.567,80 \text{ m}^3$$

Umbauter Raum der Halle: 1.567,80 m³

Der Restwert der Ausstellungshalle (im Lageplan HA) und des Durchgangs zum Südgarten wurde mittels Erfahrungswerten und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und der Baumängel durch Alter und Abnutzung ermittelt.

Baulicher Restwert

$$1.567,80 \text{ m}^3 \times 80,00 \text{ EUR} = 125.424,00 \text{ EUR}$$

Baulicher Restwert gerundet: 125.000,00 EUR

3. Baumängel

In und an den Gebäuden sind Schönheitsreparaturen notwendig, ebenso die Beseitigung von Baumängeln. Ein entsprechender Abzug wurde beim Gebäudewert vorgenommen.

4. Außenanlagen

Das komplette Grundstück hat keine pflanzlichen Außenanlagen. Die umgebenden freien Flächen sind asphaltiert und teilweise stark brüchig. Im nördlichen Bereich zur Uferstraße hin steht eine große Werbetafel.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Zweifamilienwohnhaus (im Lageplan WH)	260.000,00 EUR
Ausstellungshalle (im Lageplan HA)	125.000,00 EUR
	385.000,00 EUR
Außenanlagen	0,00 EUR
Sachwert:	385.000,00 EUR

III. Verkehrswert

Bei dem bewerteten Anwesen handelt es sich um eine dicht bebaute Fläche aufn einem Eckgrundstück an der verkehrsreichen Lessingstraße/Uferstraße in Hof. Die Wohngegend ist wegen der Geräuschkulisse der Straßen wenig gut.

Die Wärmedämmung der Gebäude entspricht nicht der EnEV. Sanierungen wären notwendig.

Aus diesem Grunde ist ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert erfolgt.

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: 350.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 28.07.2025

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