

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 2 K 31/25

Arealgröße:

Flur-Nr. 1799/6 zu 253 m²
(Gebäude und Freifläche)

Baujahre:

Einfamilienwohnhaus	um 1900
Umbau	2000
Anbau Abort und Waschküche (Abbruch)	1935
Holzschuppen (Abbruch)	1938



zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

I. Allgemeines / Baubeschreibung

Bei dem bewerteten Gebäude handelt es sich um ein konventionell errichtetes 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldachgeschoss in Reihenbebauung in der Schulstraße in Helmbrechts. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Das Gebäude wurde wahrscheinlich um das Jahr 1900 errichtet und hat nach Norden Anbauten aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts, die sich im Abbruchzustand befinden (im Lageplan gelb angelegt).

Bei der Bewertung wird angenommen, dass kein Kellergeschoss vorhanden ist, da zur Schulstraße hin keinerlei Befensterung der Kellergeschossebene zu erkennen ist. Der Verkehrswert würde sich durch eine Unterkellerung bzw. Teilunterkellerung nicht verändern.

Die Bedachung des Gebäudes besteht aus Kunstschiefer auf Schalung und Pappung. Als Dachrinnen sind Zinkdachrinnen und Regenabfallrohre, ebenfalls aus Zinkblech, vorhanden.

Die Süd- und die Nordseite des Gebäudes sind mit Wandplatten verkleidet. Ob sich darunter eine Wärmedämmung befindet, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

Im Jahre 2000 erfolgten größere bauliche Änderungen. Dies beginnt mit einer neuen Haustüre zur Schulstraße hin. In das Gebäude wurde ebenfalls eine Pelletheizung eingebaut.

Die Elektroinstallationen wurden erneuert und saniert. Ein neues Badezimmer mit WC wurde eingebaut. Estricharbeiten, Fliesenarbeiten, Fußboden- und Malerarbeiten folgten. Die Decke zum nicht ausgebauten Dachgeschoss wurde wärmegeklämt.

Die vorgenannten Aussagen stammen aus einer Kostenzusammenstellung, die der Sparkasse Hochfranken vorliegt, da eine Innenbesichtigung, wie bereits erwähnt, nicht stattfand.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Selbitztal.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „Mischgebiet“ aus.

Die Verkehrs- und Geschäftslage in der Stadt Helmbrechts ist gut.

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 und vermarktet.

Das Gebäude ist bewohnt.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Schulstraße: 9,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 1799/6: 253,00 m²

253,00 m² Wohnbauland à 44,00 EUR 11.132,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 11.132,00 EUR

Bodenwert gerundet: 11.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** in der Stadt Helmbrechts orientiert sich an der Bodenrichtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2024.

2. Wertermittlung des Einfamilienwohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Einfamilienwohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

$$9,50 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} = \underline{90,25 \text{ m}^2}$$

Bebaute Fläche: 90,25 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$9,50 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} \times 2 = \underline{180,50 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche: 180,50 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 180,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 283

Erdgeschoss

Küche	=	9,24 m ²
Wohnzimmer	=	26,40 m ²
Flur	=	16,56 m ²
		<hr/>
		52,20 m²

Obergeschoss

Wohnzimmer Kind	=	22,40 m ²
Schlafzimmer	=	14,62 m ²
Bad	=	10,00 m ²
Flur	=	11,75 m ²
		<hr/>
		58,77 m²

Wohnfläche EG:	52,20 m²
Wohnfläche OG:	58,77 m²
	<hr/>
Wohnfläche gesamt:	110,97 m²

Geschosshöhen:

Erdgeschoss	2,95 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	3,00 m (Holzbalkendecke)
Kniestock	1,00 m
Satteldach	3,50 m (Kehlgebälk)

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

$$9,50 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} \times (2,95 \text{ m} + 3,00 \text{ m} + 1,00 \text{ m}) = 627,24 \text{ m}^3$$

$$\frac{9,50 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}}{2} \times 9,50 \text{ m} = 112,81 \text{ m}^3$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:	740,05 m³
---------------------------------------	-----------------------------

2.3 Bauliche Daten der Nebengebäude

Die Nebengebäude mit ehemals Waschküche und außenliegendem Abort sowie einem hölzernen Schuppen zur Holzlagerung wurden in einfachster Bauweise in den Jahren 1935 und 1938 erstellt.

Aufgrund der inneren Umbauten des Gebäudes wurden das WC und der Waschraum in das Wohnhaus verlegt und sind damit im Außenbereich hinfällig. Ein Abbruch des Nebengebäudes ist im Rahmen einer Sanierung und Vergrößerung des Gartenraums notwendig.

2.3.1 Berechnung des umbauten Raumes

$$9,50 \text{ m} \times 2,65 \text{ m i. M.} \times 3,00 \text{ m} = \underline{\underline{75,53 \text{ m}^3}}$$

Umbauter Raum: **75,53 m³**

3. Baumängel

Offensichtliche Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Schönheitsreparaturen sind in 25 Jahren nach der Generalsanierung sicherlich vorhanden und wurden entsprechend vom Gebäudewert in Abzug gebracht.

4. Außenanlagen

Nach Norden schließt sich an das Gebäude eine kleine Außenanlage ohne große gärtnerische Gestaltung an.

Zusammenstellung

5. Sachwert:

Einfamilienwohnhaus	90.000,00 EUR
Anbau (Abbruch)	0,00 EUR
Holzschuppen (Abbruch)	<u>0,00 EUR</u>
	90.000,00 EUR
Außenanlagen	
2% aus 90.000,00 EUR	<u>1.800,00 EUR</u>
	91.800,00 EUR
Bodenwert	<u>11.000,00 EUR</u>
Sachwert:	<u>102.800,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Bei dem geschätzten Gebäude handelt es sich um ein kleines Einfamilienwohnhaus in Reihenbebauung in einer wenig guten Lage der Stadt Helmbrechts.

Trotz Sanierung im Jahre 2000 sind sicherlich nach den Richtlinien der EnEV Wärmedämmmaßnahmen erforderlich.

Aus diesem Grunde ist ein Marktanpassungsabschlag anzusetzen.

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 90.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 29.01.2026

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