

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen: AZ: 1 K 35/25

Arealgröße: Flur-Nr. 105 zu 56 m²
(Wohnbaufläche)

Baujahr: Wohnhaus vor 1867



das 2-geschossige Wohnhaus

I. Allgemeines

Auf dem Gelände steht ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach zur Neudeser Gasse hin und Satteldachgiebel zu Flur-Nr. 110. Das Satteldach ist nach Inaugenscheinnahme nicht ausgebaut.

Das auf Grundstück Flur-Nr. 105, Gemarkung Marktleuthen, stehende kleine Einfamilienwohnhaus wurde vor 1867 in konventioneller Bauweise errichtet und ist voll erschlossen.

Zwischen der Flur-Nr. 105 und der Flur-Nr. 104 befindet sich bei den dicht nebeneinanderliegenden Gebäuden ein schmaler Streifen, der zur Flur-Nr. 104 gehört.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur zentralen Kläranlage der Stadt Marktleuthen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marktleuthen weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „Sanierungsgebiet“ aus. Diese Auskunft erteilte das Staatsarchiv Bamberg.

Von dort war auch zu erfahren, dass Bauplanunterlagen der Stadt Marktleuthen vor dem Jahre 1900 kaum vorhanden sind. Das ist auch der Fall bei dem bewerteten Gebäude.

In den Nachbarstädten Bad Weißenstadt und Wunsiedel gibt es eine gute Infrastruktur, der Nahverkehr zu diesen Städten ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder PKW vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sog. „Trüpfhaus“, d. h., es steht mit seinen Außenwänden genau auf den Grundstücksgrenzen.

Das bewertete Grundstück kann aufgrund seiner geringen Größe nicht mehr bebaut werden. Es bietet sich an, nach Abbruch des Gebäudes Flur-Nr. 105, das Gelände der Flur-Nr. 109 zuzuschlagen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist ausgesprochen schlecht, sodass ein Abbruch notwendig ist.

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 unbewohnt.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Laut Aussage des Gutachterausschusses des Landkreises Wunsiedel über Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in der Stadt Marktleuthen ist ein Wert von 57,00 EUR/m² erschließungsbeitragsfrei anzusetzen (Stand 01.01.2024).

Dieser Betrag ist für dieses Grundstück nicht gerechtfertigt, da keinerlei Bebauung mehr erfolgen kann und der Flächennutzungsplan der Stadt Marktleuthen „Sanierungsgebiet“ aussagt.

Bodenwert:

56,00 m ² Grund und Boden à 20,00 EUR	<u>1.120,00 EUR</u>
<u>Bodenwert gerundet:</u>	<u>1.000,00 EUR</u>

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

11,00 m x 5,09 m	ca. 56,00 m ²
<u>Bebaute Fläche:</u>	<u>56,00 m²</u>

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

11,00 m x 5,09 m x 2	ca. 112,00 m ²
<u>Bruttogrundfläche:</u>	<u>112,00 m²</u>

Geschosshöhen:

Erdgeschoss	3,00 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	3,00 m (Holzbalkendecke)
Spitzboden	2,50 m

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

$$\begin{array}{rcl} 11,00 \text{ m} \times 5,09 \text{ m} \times (3,00 \text{ m} + 3,00 \text{ m}) & = & 335,94 \text{ m}^3 \\ \frac{5,09 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}}{2} \times 11,00 \text{ m} & = & 69,99 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:} & & \underline{\underline{405,93 \text{ m}^3}} \end{array}$$

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Einfamilienwohnhaus 2-geschossig nicht unterkellert
Umbauter Raum	405,93 m ³
Bebaute Fläche	56,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	112,00 m ²
Baujahr	vor 1867

Das Gebäude ist nach intensiver Inaugenscheinnahme des Unterzeichneten und des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktleuthen, nachdem das Gebäude im Sanierungsgebiet liegt, ABBRUCH.

III. Verkehrswert

Vorgenanntes Objekt in Marktleuthen ist als Komplettabbruch anzusehen.

Aus vorliegendem Grunde ist deshalb lediglich der Bodenwert als Verkehrswert 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 Bewertungstichtag auf nachstehenden Betrag einschätzen:

Bodenwert = Verkehrswert: 1.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 11.09.2025

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