

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 3 K 40/26

Arealgröße:

Flur-Nr. 660 zu 92 m²
(Gebäude und Freifläche)

Baujahre:

Wohn- und Geschäftshaus 1898

Ausbau Dachgeschoss 1936



das Wohn- und Geschäftshaus

I. Allgemeines

Im Zentrum der Stadt Münchberg an der Fußgängerzone Lindenstraße, mit Blick auf die Pulsnitz, steht in Reihenbebauung auf sehr kleinem Grundstück das Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße 16. Erdgeschossig nach Norden ist an das Gebäude ein kleiner Lagerraum mit Abstellraum angebaut. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Nach Angabe des Staatsarchivs Bamberg wurde das Gebäude im Jahre 1898 in konventioneller Bauweise errichtet. Der Ausbau des Dachgeschosses mit abgeschlepptem Satteldach nach Norden erfolgte im Jahre 1936.

Für das Gebiet, in dem das Gebäude steht, existiert ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan weist das Gebiet als „Sanierungsgebiet Lindenstraße“ aus.

Auf dem Grundstück steht ein nicht unterkellertes, zur Lindenstraße hin 3-geschossiges Gebäude mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss. Diese Wohnung ist vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein „Pop-Up Lädla“, das die Stadt Münchberg angemietet hat.

Über den Innenausbau des Gebäudes und den baulichen Standard kann aus vorgenannten Gründen keine Aussage getroffen werden.

Im Gebäude befindet sich eine Erdgas-Heizung für die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss (Pop-Up Lädla) ist nach Aussage des Kaminkehrers ein Kaminofen vorhanden.

Die Verkehrs- und Geschäftslage des Anwesens ist gut.

Offensichtliche größere Baumängel wurden nicht festgestellt. Schönheitsreparaturen und die Beseitigung von Baumängeln sind aufgrund des Alters des Gebäudes 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 mit einer Mauer zu Flur-Nr. 659/3 abgeschlossen.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Lindenstraße: 8,00 m

Arealgröße: Flur-Nr. 660: 92,00 m²

92,00 m² Wohnbauland à 65,00 EUR 5.980,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 5.980,00 EUR

Bodenwert gerundet: 6.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** in der Stadt Münchberg orientiert sich an der Bodenrichtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2026.

2. Wertermittlung des Wohn- und Geschäftshauses

2.1 Bauliche Daten des Wohn- und Geschäftshauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

	$\frac{8,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}}{2}$	x	8,50 m	=	221,00 m ²
Anbau	4,00 m x 4,50 m			=	18,00 m ²
Bebaute Fläche:					239,00 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

	$\frac{8,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}}{2}$	x	8,50 m	x	3	=	663,00 m ²
Anbau	4,00 m x 4,50 m					=	18,00 m ²
Bruttogrundfläche:							681,00 m ²
Bruttogrundfläche gerundet:							680,00 m²

2.1.3 Berechnung der Nutzfläche gemäß DIN 277

Erdgeschoss:

Ladenraum1	5,56 m	x	4,35 m		24,19 m ²
Ladenraum 2	4,45 m	x	3,35 m		14,91 m ²
Lager	2,70 m	x	3,10 m		8,37 m ²
Abstellraum	1,10 m	x	1,10 m		1,21 m ²
Nutzfläche gesamt:					48,67 m²

2.1.4 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Obergeschoss

Wohnen	5,00	x	4,30	=	21,50 m ²
Küche	3,60	x	3,30	=	11,88 m ²
Bad	2,00	x	2,96	=	5,92 m ²
WC	1,15	x	1,00	=	1,15 m ²
(auf Treppenpodest)					
Diele	2,50	x	3,10	=	7,75 m ²
Treppe zum DG in der Diele					

Wohnfläche Obergeschoss: 48,20 m²

Dachgeschoss (reine Bodenfläche)

Zimmer 1	4,10	x	3,50	=	14,35 m ²
Zimmer 2	3,38	x	4,38	=	14,80 m ²
Zimmer 3	3,85	x	3,26	=	12,55 m ²
Diele Flur	2,00	x	2,60	=	5,20 m ²
	1,67	x	1,12	=	1,87 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss: 48,78 m²

Wohnfläche Obergeschoss: 48,20 m²

Wohnfläche insgesamt: 96,98 m²

Geschosshöhen:

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	2,90 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	2,85 m (Holzbalkendecke)
Dachgeschoss	2,70 m (Holzbalkendecke)
Kniestock	1,00 m
Spitzboden	2,20 m
Anbau	3,00 m (Holzbalkendecke)

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

$\frac{8,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}}{2}$				x	8,50 m	
				x	(2,90 m + 2,85 m + 1,00 m)	= 1.491,75 m ³
$\frac{221,00 \text{ m} \times 3,90 \text{ m}}{2}$						= 430,95 m ³
Anbau	4,00 m	x	4,50 m	x	3,00 m	= 54,00 m ³
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:						1.976,70 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohn- und Geschäftshauses

Gebäudeeinstufung:	Wohn- und Geschäftshaus, massive Bauweise, nicht unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach teilweise Erdgas-Zentralheizung	
	Nutzfläche	48,67 m ²
	Wohnfläche gesamt	96,98 m ²
	Umbauter Raum	1.976,70 m ³
	Bebaute Fläche	239,00 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF)	680,00 m ²
	Baujahre	
	Wohn- und Geschäftshaus	1898
	Ausbau Dachgeschoss	1936
	Schnittwert	1917
	Gebäudealter	109 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	150 Jahre
	Restnutzungsdauer	41 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2026 700,00 EUR/m²
 (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Neuwert

680,00 m² BGF x 700,00 EUR/m² 476.000,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
 Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 63,00% aus 476.000,00 EUR 299.880,00 EUR
 (gem. Ross'scher Tabelle)

./. Schönheitsreparaturen, Baumängel geschätzt 176.120,00 EUR
 26.120,00 EUR

Gebäudewert Wohn- und Geschäftshaus 150.000,00 EUR

3. Baumängel

Im und am Gebäude sind aufgrund des Alters mit Sicherheit Mängel bzw. Schönheitsreparaturen vorhanden, die mit einem Abschlag bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt wurden.

4. Außenanlagen

Der kleine Innenhof an der Nordseite des Gebäudes ist zur Flur-Nr. 659/3 hin mit einer massiven Mauer abgeschlossen.

Im Innenbereich ist die Fläche versiegelt. Es sind keinerlei Pflanzen vorhanden.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohn- und Geschäftshaus	150.000,00 EUR
Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>
	150.000,00 EUR
Bodenwert	<u>6.000,00 EUR</u>
<u>Sachwert:</u>	<u>156.000,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Bei dem bewerteten Anwesen handelt es sich um ein nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus an der Fußgängerzone Lindenstraße der Stadt Münchberg. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1898 errichtet und zeigt in seiner Grundsubstanz viele Merkmale des ehemaligen Baujahres.

Eine Überprüfung des Gebäudes aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist notwendig.

Aus vorgenannten Gründen wurde ein **Marktanpassungsabschlag** vom Sachwert vorgenommen.

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: 150.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 10.08.2026

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