

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 2 K 44/25

Arealgröße:

Flur-Nr. 88 zu 452 m²

(Gebäude und Freifläche –
Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzteile -)

Baujahre:

Gasthof/Wohnhaus

1931

Einbau einer Metzgerei

1963

Zapf-Garage (Abbruch)

unbekannt



I. Allgemeines

Die Gebäude stehen auf einem sehr kleinen Grundstück (s. Lageplan) als Eckgrundstück direkt an der ausgebauten Straßenecke „Legeranden/Oberer Kirchsteig“. Das Grundstück ist von Westen nach Osten leicht geneigt, voll erschlossen und liegt im Herzen des Ortsteils Lippertsgrün der Stadt Naila.

Auf dem Grundstück steht ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Walmdach, auf dem sich Dachgauben befinden und das als Wohnung dient. Laut Planzeichnungen des Jahres 1931 waren im Obergeschoss des Hauses Fremdenzimmer und ein Gesellschaftszimmer vorhanden. Das Gebäude ist konventionell errichtet, der Hauptbau ist voll unterkellert.

Das Gebäude wurde gemäß Plänen im Jahre 1931 errichtet und im Jahre 1963 eine Metzgerei eingebaut. Vor einigen Jahren erwarb die Schuldnerin das Gebäude und hat nach Aussagen von Nachbarn mit dem Umbau begonnen. Dies ist äußerlich sichtbar durch einen neuen Edelstahlkamin für die Öl-Warmwasserheizung am westlichen Gebäudeteil, aber ebenso über die neu eingebauten Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung im Südteil.

Die Dachflächen sind mit Kunstschiefer gedeckt und nach Norden komplett bemoost. Eine Sanierung ist hier dringend notwendig.

Die Dachrinnen und Regenabfallrohre am nördlichen Gebäudeteil bestehen aus Kupferblech, am südlichen Anbauteil aus Zinkblech und sind teilweise stark angerostet.

Über die neuen Kunststofffenster wurde bereits eine Aussage getätigt, ansonsten sind im Gebäude Holzfenster älteren Datums vorhanden.

Die Westseite des Gebäudes mit dem Anbau (im Lageplan A) ist komplett mit Naturschiefern verkleidet, die restlichen Außenmauerwerksteile sind glatt verputzt und haben einen hellen Farbanstrich, der teilweise abplatzt.

Beide Zugangstüren (s. Fotos) sind natureloxierte Türen mit Drahtverglasung. Auch diese sind älteren Datums.

Beheizt wurde das Gebäude mittels Öl-Zentralheizung. Eine Beheizung ist heute nicht mehr möglich, da der von der Schuldnerin bestellte Kessel durch den Heizungsbauer wieder ausgebaut und abgeholt wurde. Lediglich der stählerne Außenkamin besteht noch.

Auf dem Grundstück mit Zufahrt zur Straße „Oberer Kirchsteig“ hin steht eine Zapf-Fertigarage (im Lageplan G), Baujahr unbekannt, die baulich stark beschädigt und abbruchreif ist.

In den Städten Naila und Schwarzenbach am Wald sind gute Infrastrukturen vorhanden. Diese Städte erreicht man in kürzester Fahrzeit auf gut ausgebauten Straßen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naila für Lippertsgrün weist das Gebiet, in dem das Gebäude liegt, als „örtliches Mischgebiet“ aus.

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, jedoch nicht eingefriedigt.

Das Gebäude ist unbewohnt.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Straße „Legeranden“: ca. 14,00 m
Länge des Grundstücks an der Straße „Oberer Kirchsteig“: ca. 22,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 88: 452,00 m²

452,00 m² Mischgebiet à 31,00 EUR 14.012,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 14.012,00 EUR
Bodenwert gerundet: 14.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Mischgebiet/Wohnbauland** im Ortsteil Lippertsgrün der Stadt Naila orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof vom 01.01.2024.

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Gaststätte/Wohnhaus
14,50 m x 10,00 m = 145,00 m²
Anbau
8,00 m x 5,00 m = 40,00 m²
Bebaute Fläche: 185,00 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

Gaststätte/Wohnhaus
14,50 m x 10,00 m x 4 = 580,00 m²
Anbau
8,00 m x 5,00 m x 2 = 80,00 m²
Bruttogrundfläche: 660,00 m²

Geschosshöhen:

Wohnhaus/Gaststätte

Kellergeschoss	2,50 m (Massivdecke)
Erdgeschoss	3,00 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	3,00 m (Holzbalkendecke)
Walmdach	3,00 m

Anbau (im Lageplan A)

Erdgeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Walmdach	2,50 m

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

Wohnhaus/Gaststätte

$$\begin{aligned} 14,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times (3,00 \text{ m} + 3,00 \text{ m} + 2,50 \text{ m}) &= 1.232,50 \text{ m}^3 \\ \frac{10,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}}{2} \times 9,50 \text{ m i. M.} &= 142,50 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Anbau (im Lageplan A)

$$\begin{aligned} 8,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times (2,75 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) &= 220,00 \text{ m}^3 \\ \frac{8,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}}{2} \times 3,50 \text{ m i. M.} &= 35,00 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Bruttonauminhalt (BRI) gesamt:	1.630,00 m³
---------------------------------------	-------------------------------

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung:	frühere Gaststätte, 2-geschossig Walmdach ausgebaut massive Bauweise, Hauptbau unterkellert keine Heizung		
	Wohnfläche gesamt	ca.	100,00 m ²
	Umbauter Raum	ca.	1.630,00 m ³
	Bebaute Fläche		185,00 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF)		660,00 m ²
	Baujahr		
	Gaststätte/Wohnhaus		1931
	Umbau		1963
	Schnittwert		1947
	Gebäudealter		78 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		100 Jahre
	Restnutzungsdauer		22 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 600,00 EUR/m²
(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

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

Neuwert
 660,00 m² BGF x 600,00 EUR/m² x 133,6% 529.056,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
 Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 70,00% aus 529.056,00 EUR ~ 370.339,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

158.717,00 EUR
 ./.. Fertigstellungsarbeiten, Baumängel geschätzt 58.717,00 EUR

Gebäudewert Wohnhaus **100.000,00 EUR**

3. Baumängel

Das Gebäude ist im Inneren nicht fertiggestellt und damit nicht bezugsfertig. Die Heizungsanlage fehlt.

Baumängel sind am Gebäude deutlich sichtbar, vor allem die stark bemooste Dachfläche, wie in der Baubeschreibung erwähnt.

4. Außenanlagen

Außenanlagen sind nicht vorhanden, die geringen Grünflächen sind komplett verwildert.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohnhaus/Gaststätte	100.000,00 EUR
Zapf-Garage (Abbruch)	0,00 EUR
	<hr/>
	100.000,00 EUR
Außenanlagen	0,00 EUR
	<hr/>
	100.000,00 EUR
Bodenwert	14.000,00 EUR
	<hr/>
Sachwert:	114.000,00 EUR

III. Verkehrswert

Die bewertete ehemalige Gaststätte mit Wohnung steht in ländlichem Gebiet und enger Bebauung nahe der Städte Schwarzenbach am Wald und Naila.

Zur endgültigen Fertigstellung und zur Benutzung sind noch Restarbeiten zu erledigen, die abschlagsmäßig entsprechend überschlägig berücksichtigt wurden. Der Abschlag wurde verhältnismäßig niedrig angesetzt, wahrscheinlich sind die tatsächlichen Kosten höher.

Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht ebenfalls nicht der EnEV.

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: 80.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 18.09.2025

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