

# WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen: AZ: 1 K 48/22

Arealgröße: Flur-Nr. 1017 zu 1.347 m<sup>2</sup>

Baujahr: Zweifamilienwohnhaus 1959  
Nebengebäude unbekannt  
(Abbruch)



## **I. Allgemeines**

1. Das ebene, dreieckig geschnittene Grundstück, Fl.-Nr. 1017, ist voll erschlossen und liegt an der stark frequentierten, ausgebauten Schützenstraße nahe dem Zentrum der Stadt Selb.

In Selb sind Ärzte, Schulen, Banken und Großmärkte vorhanden und auf kurzem Wege zu erreichen.

Auf dem Grundstück steht parallel zur Schützenstraße ausgerichtet ein massives, voll unterkellertes 2-geschoßiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach aus dem Baujahr 1959 (im Lageplan 1). Nach Norden steht hinter diesem Gebäude ein erdgeschossiges Nebengebäude, mit Holzlege und zwei Garagen. Das Baujahr dieses Gebäudes ist unbekannt (im Lageplan 2).

2. Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Selb weist dieses Gebiet als „Wohnbaufläche“ aus.
3. Das Grundstück ist vermessen, vermarkt und teilweise eingefriedigt.
4. Im Grundstück sind Wasser, Strom und Erdgas vorhanden.
5. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralkläranlage der Stadt Selb.
6. Die Beheizung erfolgt mittels Erdgas über Warmwasser-Radiatoren.

Im Keller (kein mit FH-Türe abgeschlossener Heizraum vorhanden), steht eine Junkers Gaskesseltherme Cera-Smart-Supra, Baujahr 2001, Nennleistung unbekannt. Die Gaskesseltherme ist 22 Jahre alt und gemäß Auskunft des Kaminkehrers überaltert.

Neben dieser Gaskesseltherme steht ein Junkers Warmwasserspeicher mit 155 Litern Nutzinhalt.

7. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
8. Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden. Ökologische Altlasten sind sicherlich nicht vorhanden.
9. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht, ein Gewerbebetrieb ist im Gebäude nicht vorhanden.
10. Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.
11. Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

## II. Sachwert

## 1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Schützenstraße ca. 40,00 m

Arealgröße: 1.347 m<sup>2</sup>

1.347,00 m<sup>2</sup> Wohnbauland à 65,00 EUR  
(einschl. Erschließungskosten) **87.555,00 EUR**

Der Grundstückspreis für **erschlossenes** Wohnbauland in der Stadt Selb orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Wunsiedel (Stand 31.12.2022).

## **2. Wertermittlung des Zweifamilienwohnhauses**

(im Lageplan 1)

## 2.1. Baubeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahre 1959 in massiver Bauweise errichtet.

Das Kellergeschoß ist mit 36,5 cm starken Schwerbetonsteinen gemauert, die Außenwände bestehen aus 36,5 cm starken Ziegelmauerwerk. An der nördlichen Längsseite ist ein Kellerausgang vorhanden, dessen Außenwandungen stark gerissen sind.

Das Gebäude ist außen mit einem Kellenwurf verputzt und in zartgelber Farbe gestrichen.

Alle Decken im Gebäude sind Leichtbeton-Fertigteildecken.

Das flache Satteldach (Kaltdach) ist als Sparrendach ausgeführt, hat Holzschalung, Bitumendachpappe und Kunstschieferdeckung (Asbest!!!).

Die Dachrinnen und die Regenabfallrohre bestehen aus ungestrichenem Zinkblech.

Alle Fenster sind Holzfenster, natur lasiert, mit Isolierverglasung. Diese Fenster wurden, wie auch die Sanitärräume im Innenbereich, im Jahr 2001 eingebaut.

Rolladen sind nicht vorhanden.

Das Gebäude betritt man am Westgiebel (siehe Pfeil im Lageplan). Hier ist eine gestäbte lasierte Holzhaustüre mit seitlichen Glaselementen eingebaut.

Zum Kellergeschoß führt eine Betontreppe, das komplette Kellergeschoß zeigt den Ausbaustand des Jahres 1959.

Vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führt eine halbrunde Kunststeintreppe mit Winkelstufen auf massiven Unterbau. Das Treppengeländer besteht aus gestrichenen, senkrechten Metallrundstäben, darauf schwarzer Kunststoff-Handlauf.

Der Ausbauzustand der beiden Wohnungen ist ähnlich und von einfacher Ausführung.

Alle Türen sind Röhrenspantüren mit Futter und Verkleidung, gestrichen, aus dem Baujahr.

Als Fußbodenbeläge sind Teppichböden, Kleinparkett und geringfügig PVC-Beläge eingebaut.

Die erneuerten Sanitärräume entsprechen heutigen Wohnkomfort.

Die Elektroinstallation entspricht den einschlägigen DIN-Vorschriften.

## **2.2. Bauwertermittlung des Wohnhauses**

### **2.2.1. Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277**

$$(16,36^5 \text{ m} \times 8,61^5 \text{ m}) = \underline{\underline{140,98 \text{ m}^2}}$$

**Bebaute Fläche** **140,98 m<sup>2</sup>**

### **2.2.2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277**

$$(16,36^5 \text{ m} \times 8,61^5 \text{ m}) \times 3 = \underline{\underline{422,94 \text{ m}^2}}$$

**Bruttogrundfläche (BGF) gerundet** **420,00 m<sup>2</sup>**

### **Geschosshöhen**

Kellergeschoss	2,20 m	(Fertigteildecke, massiv)
Erdgeschoss	2,75 m	(Fertigteildecke, massiv)
Obergeschoss	2,75 m	(Fertigteildecke, massiv)
Spitzboden	2,25 m	

### **2.2.3. Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) gem. DIN 277**

$$(16,36^5 \text{ m} \times 8,61^5 \text{ m}) \times$$
$$(2,20 \text{ m} + 2,75 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) = \underline{\underline{1.085,55 \text{ m}^3}}$$

Spitzgeschoss  $\frac{8,61^5 \text{ m} \times 2,25 \text{ m}}{2} \times 16,36^5 \text{ m} = \frac{158,60 \text{ m}^3}{1.244,15 \text{ m}^3}$

**Bruttorauminhalt (BRI)** **1.244,15 m<sup>3</sup>**

2.2.4. Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277  
(gemäß Eingabeplänen vom 30.09.1958)

Erdgeschoss = Obergeschoss

Wohnzimmer	22,10 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	14,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	9,06 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	12,82 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	14,42 m <sup>2</sup>
Küche	11,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,83 m <sup>2</sup>
Speis	2,35 m <sup>2</sup>
WC	2,35 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,40 m <sup>2</sup>
<u>Flur</u>	<u>5,63 m<sup>2</sup></u>
	<b>105,26 m<sup>2</sup></b>
<u>abzügl. 3 % Putz</u>	<u>3,15 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Erdgeschoss	102,11 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche Obergeschoss</u>	<u>102,11 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Wohnfläche gesamt</u></b>	<b><u>204,22 m<sup>2</sup></u></b>

2.3. Gebäudeeinstufung und Bauwert

Gebäudeeinstufung: 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus,  
voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss,  
Erdgas-Zentralheizung

Bebaute Fläche 140,98 m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche (BGF) 420,00 m<sup>2</sup>  
Bruttoräuminhalt (BRI) 1.244,15 m<sup>3</sup>  
Wohnfläche gesamt 204,22 m<sup>2</sup>

Baujahr 1959  
Gebäudealter 64 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre  
Restnutzungsdauer 36 Jahre

### Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2010) <u>(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)</u>	300,00 EUR/m <sup>2</sup>
Baukostenindex Juni 2023 <u>(aktualisiert 22. Juni 2023)</u>	158,9%
<b>Neuwert</b>	
420,00 m <sup>2</sup> BGF x 300,00 EUR/m <sup>2</sup> x 158,9%	~ 200.000,00 EUR
abzügl. technische und wirtschaftliche Wertminderung aus Alter und Abnutzung	
abzügl. 48,00% aus 200.000,00 EUR <u>(gem. Ross'scher Tabelle)</u>	<u>96.000,00 EUR</u>
./. 30 % für Baumängel/Schönheitsreparaturen	104.000,00 EUR
	~ 31.000,00 EUR
<b>Gebäudewert Zweifamilienwohnhaus:</b>	<b><u>73.000,00 EUR</u></b>

## **3. Wertermittlung des Nebengebäudes**

(im Lageplan 2)

### 3.1. Baubeschreibung

Hierbei handelt es sich um ein teilweise massives Gebäude mit den Ausmaßen 10,24/5,26 m. Das Baujahr ist unbekannt, zum Hofraum hin befindet sich eine Holzlege, anschließend zwei Geräteräume (gemäß Bestandsaufnahme). Diese Geräteräume haben Holzflügeltore, ein Raum wird als Garage benutzt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist ausgesprochen schlecht. Das Dach ist undicht, im Innenbereich sind große Putzabplatzungen feststellbar, die Holzflügeltore sind nicht mehr gängig.

**Aus vorgenannten Gründen ist für das Nebengebäude Abbruch angesagt.**

(im Lageplan gelb markiert)

## **4. Außenanlagen**

Zum Zweifamilienwohnhaus und zum Nebengebäude führt ein asphaltierter Weg. Der Asphalt ist stark gebrochen und reparaturbedürftig.

Eine Buchenhecke schließt das Grundstück zur Schützenstraße hin ab, der Zaun in diesem Bereich ist lückenhaft.

Das hölzerne Tor mit Latten, das das Grundstück zur Schützenstraße abschließt (siehe Pfeil im Lageplan), ist nicht mehr gängig.

Nach Westen, zum Grundstück Fl.-Nr. 1017/2 ist ebenfalls eine Buchenhecke gepflanzt, die Verlängerung hierzu nach Norden ist ein eingedrückter Maschendrahtzaun.

Eine gärtnerische Anlage ist nicht vorhanden. Im Grundstück sind Rasenflächen und Buschwerk, sowie zwei große Nadelbäume angepflanzt.

## **5. Baumängel**

Am und im Gebäude sind gravierende Baumängel vorhanden, sie sich seit meinem ersten Besuch im Jahre 2018 wesentlich verschlechtert haben und nicht behoben wurden:

1. Das Schwerbetonmauerwerk im Kellergeschoss ist total durchfeuchtet, so dass der Kellerinnenputz an den Wänden innen teilweise abfällt bzw. stark ausblüht. Die Ursache für diesen Bauschaden ist fehlende vertikale Feuchtigkeitsisolierung außen, aber auch eine eventuell verstopfte Ringdrainage.  
Diesen Baumangel zu beseitigen erfordert hohen Kostenaufwand.  
Die Außenwände des Kellerausgangs sind durch Erddruck gerissen und müssen ebenfalls erneuert werden.
2. Die Nordseite des Daches des Zweifamilienwohnhauses ist stark bemoost, was zu Feuchtigkeitsschäden im Inneren führen kann.
3. An fast allen Fensterleibungen im Inneren aber auch in vielen Ecken der einzelnen Räume ist deutliche Schimmelbildung zu sehen. Gesundheitliche Einschränkungen sind zu befürchten.  
Gipskartonplatten an der Decke des Obergeschosses sind in den Zusammenstößen gerissen.

4. Die Rohrleitungen der Sanitärinstallation zeigen Rostfraß und müssen in nächster Zeit großräumig ausgetauscht werden. Im WC war dies bereits der Fall (s. Foto).
5. Das Heizungssystem ist undicht. Es ist notwendig, dass ständig Wasser im Kessel nachgefüllt werden muss.
6. Des Weiteren fällt beim Begehen des Gebäudes auf, dass umfangreiche Schönheitsreparaturen in allen Teilen notwendig sind, besonders auch mit Lasurarbeiten an den Naturholzfenstern innen und außen.

**Ein entsprechend prozentualer Abzug vom Bauwert wurde vorgenommen, der jedoch auf keinen Fall ausreicht, die gesamten Baumängel zu beheben.**

## **6. Zusammenstellung**

Zweifamilienwohnhaus (im Lageplan 1)	73.000,00 EUR
Nebengebäude (im Lageplan 2)	<u>0,00 EUR</u>
	73.000,00 EUR
vorhandene Außenanlagen (2 % aus 73.000,00 EUR)	<u>1.460,00 EUR</u>
Bauwert	<u>74.460,00 EUR</u>

## **7. Sachwert**

Bodenwert	85.000,00 EUR
Bauwert	<u>74.460,00 EUR</u>
Sachwert	<u>159.460,00 EUR</u>

## **III. Verkehrswert**

Bei vorgenanntem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit wenig organisiertem Grundriss und großem Grundstück im westlichen Bereich der Stadt Selb. Energetische Maßnahmen und Sanierungen am Gebäude gemäß EnEV sind dringend erforderlich. Baumängel am und im Gebäude sind unübersehbar. Auch die momentane Situation auf dem Immobilienmarkt mit stark steigenden Bauzinsen ist zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen ist auch die demographische Entwicklung in Hochfranken.

**Aus diesen Gründen wurde ein Marktanpassungsabschlag (ca. 28 %) vom Sachwert vorgenommen.**

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt.

Der Verkehrswert eines Objektes ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt 1986, BGBl. I S. 2.253) als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände beim Verkauf zu erzielen ist.

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Baubewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem nicht der Ertrag im Vordergrund steht, und das Objekt in erster Linie nach dem Sachwert zu beurteilen ist (WertR 91 Abschn. 3.1.3.). Die Wertermittlung ist in Anlehnung an die Regularien der Wertermittlungsverordnung (WertV) des Bundes vom, 6.12.1988 (BGBl. I S. 2.209) durchgeführt.

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: 115.00,00 EUR**

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

Helmbrechts, den 22. Juni 2023

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