

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 1 K 51/24

Arealgröße:

Flur-Nr. 471 zu 112 m²
(Gebäude- und Freifläche)

Flur-Nr. 470 zu 240 m²
(Gebäude- und Freifläche)

Baujahre:

Flur-Nr. 471
Wohnhaus

um 1900

Flur-Nr. 470
Wohnhaus mit Garagen

1964



I. Allgemeines (Flur-Nrn. 471 und 470)

Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um einen Altbau, Baujahr ca. 1900, und einen nach Westen angeschlossenen Neubau aus dem Jahre 1964.

Die schlecht geschnittenen Grundstücke haben eine steile Hanglage von Süd nach Nord in einem Altbaubereich Am Anger, nahe des Festplatzes der Stadt Arzberg.

Die Verkehrs- und Geschäftslage der Anwesen ist gut. In der Stadt Arzberg ist eine entsprechende Infrastruktur vorhanden.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nach Meinung des Unterzeichneten nicht vor.

Nach Inaugenscheinnahme des Sachverständigen ist im Wohnhaus, Flur-Nr. 471, Hausschwamm aufgrund von starken Wassereintrüben vorhanden.

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 teilweise eingezäunt.

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

Die Wohngebäude sind unbewohnt und stehen leer. Ob die vier Garagen im Gebäude Flur-Nr. 470 vermietet sind, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

Im Gebäude sind Wasser und Strom vorhanden, jedoch abgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal.

Grundstückszubehör ist nicht vorhanden.

II. Baubeschreibung Flur-Nr. 471

Wohnhaus

Das 2-geschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus wurde in konventioneller Bauweise wahrscheinlich um das Jahr 1900 errichtet (Reihenbebauung). Eine Unterkellerung ist aufgrund der starken Hanglage des schmalen Grundstücks nicht vorhanden.

Die Südfront des Erdgeschosses des Gebäudes liegt vollkommen im Hang. Vom Obergeschoss aus kann man über eine Türe direkt auf das südliche Grundstück treten (s. auch Planunterlagen).

Das Gebäude steht mit sämtlichen Außenwänden auf der Grundstücksgrenze (sog. „Trüpfhaus“), sodass die Grundstücksfläche der bebauten Fläche des Gebäudes gleicht.

Das Gebäude hat ein Satteldach, das geringfügig ausgebaut ist. Die Räume in diesem Bereich werden über liegende Dachfenster belichtet.

Die Dachkonstruktion ist zimmermannsmäßig ausgeführt und teilweise durch Wassereinbruch stark beschädigt. Die Dachhaut besteht aus Kunststoffschiefer (Asbest?).

Die Dachrinnen und Regenabfallrohre sind aus Zinkblech.

Alle Fenster sind Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise in sehr schlechtem Zustand.

Im Inneren des Gebäudes führt eine Holzterasse vom Erdgeschoss ins Obergeschoss.

Die Sanitärausstattung ist einfachst, die Warmwasserbereitung im Bad erfolgt mittels Elektroboiler.

Die Beheizung des Gebäudes geschieht mittels Einzelöfen über einen zentral gelegenen Kamin.

Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Beiliegende Fotos zeigen die baulichen Schäden.

III. Sachwert Flur-Nr. 471

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Straße „Am Anger“: ca. 12,40 m

Arealgröße: Flur-Nr. 471: 112,00 m²

112,00 m² Wohnbauland à 46,00 EUR 5.152,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 5.152,00 EUR

Bodenwert gerundet: 5.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** in der Stadt Arzberg orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Wunsiedel vom 01.01.2024.

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Wohnhaus = Grundstücksfläche = 112,00 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

112,00 m² x 3 = 336,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Erdgeschoss

Wohnküche mit Kochniesche	22,50 m ²
Wohnzimmer	20,70 m ²
Wirtschaftsraum	15,25 m ²
Bad	4,20 m ²
WC	1,20 m ²
Hausflur	17,22 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss: 81,07 m²

Obergeschoss

Wohnküche	18,40 m ²
Wohnzimmer	22,60 m ²
Schlafzimmer	18,50 m ²
Kinderzimmer	11,05 m ²
Hausflur	11,30 m ²
WC	1,50 m ²

Wohnfläche Obergeschoss: 83,35 m²

Wohnfläche gesamt: 164,42 m²

Geschosshöhen:

Erdgeschoss	2,60 m (Massivdecke)
Obergeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Satteldach	4,25 m (Sparrendach)

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

$$112,00 \times (2,60 + 2,75) = 599,20 \text{ m}^3$$

$$\frac{9,00 \times 4,25}{2} \times 12,40 = 237,15 \text{ m}^3$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 836,35 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung:	abbruchreifes Wohnhaus hohe Feuchtigkeitsschäden keine Zentralheizung
Wohnfläche	164,42 m ²
Umbauter Raum	836,35 m ³
Bebaute Fläche	112,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	336,00 m ²
Baujahr	
Wohnhaus	1900
Gebäudealter	124 Jahre

Das Wohnhaus ist abbruchreif und deshalb ohne Gebäudewert anzusetzen.

3. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohnhaus Flur-Nr. 471	0,00 EUR
Bodenwert Flur-Nr. 471	<u>5.000,00 EUR</u>
Sachwert:	5.000,00 EUR
Sachwert = Bodenwert und Verkehrswert:	<u>5.000,00 EUR</u>

Verkehrswert Flur-Nr. 471: 5.000,00 EUR

IV. Baubeschreibung Flur-Nr. 470

Wohnhaus

Das massive Wohnhaus wurde im Jahre 1964 errichtet. Im freiliegenden Untergeschoss zum Anger hin sind vier Garagen in das Gebäude eingebaut, darüber in L-Form der Wohnteil.

Das Grundstück ist ausgesprochen schlecht geschnitten (s. Lageplan).

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden, da anscheinend keine Schlüssel vorhanden sind.

Auch über die Beheizung des Gebäudes konnte keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen sind nicht vorhanden, das Grundstück ist total verwildert.

Das Gebäude hat vom Anger aus keine Zugangsmöglichkeit. Wahrscheinlich erfolgte der Zugang zu diesem über das Obergeschoss des Gebäudes auf Flur-Nr. 471 in den rückwärtigen Garten und in den Anbau des Gebäudes Flur-Nr. 470 (s. Pfeil im Lageplan).

V. Sachwert Flur-Nr. 470

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Straße „Am Anger“: ca. 17,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 470: 240,00 m²

240,00 m² Wohnbauland à 46,00 EUR 11.040,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 11.040,00 EUR

Bodenwert gerundet: 11.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** in der Stadt Arzberg orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Wunsiedel vom 01.01.2024.

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

14,00 i. M.	x	6,50		91,00 m ²
7,00 i. M.	x	2,50		<u>17,50 m²</u>

Bebaute Fläche gesamt: 108,50 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

14,00 i. M.	x	6,50	x	2	182,00 m ²
7,00 i. M.	x	2,50			<u>17,50 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt: 199,50 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 200,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Obergeschoss

Wohnküche	30,03 m ²
Schlafzimmer	18,53 m ²
Küche	13,40 m ²
Bad - WC	8,69 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Diele	<u>11,70 m²</u>

Wohnfläche Obergeschoss: 84,35 m²

Geschosshöhen:

Erdgeschoss	3,00 m (Massivdecke)
Obergeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Satteldach	2,50 m (Sparrendach)

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

$$91,00 \times (3,00 \text{ m} + 2,75) = 523,25 \text{ m}^3$$

$$7,00 \times 2,75 = \underline{19,25 \text{ m}^3}$$

$$542,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Dachraum geschätzt} \quad \underline{57,50 \text{ m}^3}$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 600,00 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung: Wohnhaus, vier Garagen im Erdgeschoss
massive Bauweise, zweigeschossig,
Beheizungssystem unbekannt

Wohnfläche gesamt	84,35 m ²
Umbauter Raum	ca. 600,00 m ³
Bebaute Fläche	108,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	200,00 m ²

Baujahr

Wohnhaus	1964
Gebäudealter	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 <small>(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)</small>	400,00 EUR/m ²
---	---------------------------

Baukostenindex September 2024 <small>(aktualisiert 10. September 2024)</small>	129,4%
---	--------

Neuwert

200,00 m ² BGF x 400,00 EUR/m ² x 129,4%	103.520,00 EUR
--	----------------

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 48,00% aus 103.520,00 EUR <small>(gem. Ross'scher Tabelle)</small>	~ <u>49.690,00 EUR</u>
---	------------------------

	53.830,00 EUR
./. Reparaturstau, Baumängel	geschätzt <u>23.830,00 EUR</u>

Gebäudewert Wohnhaus	<u>30.000,00 EUR</u>
-----------------------------	-----------------------------

3. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohnhaus Flur-Nr. 470	30.000,00 EUR
Bodenwert Flur-Nr. 470	<u>11.000,00 EUR</u>

Sachwert:	<u>41.000,00 EUR</u>
------------------	-----------------------------

VI. Verkehrswert Flur-Nr. 470

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein massives Bauwerk mit vier Garagen im Erdgeschoss in dicht bebautem Gebiet der Stadt Arzberg, nahe des Festplatzes Am Anger.

Der Schnitt des Grundstücks ist schlecht, ebenfalls der Zugang des Hauses über das angebaute Nachbarhaus auf Flur-Nr. 471. Sollte dieses Gebäude abgerissen werden und die beiden Grundstücke vereinigt werden, ergibt sich eine wesentlich bessere Gesamtsituation für das bewertete Anwesen auf Flur-Nr. 470.

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 Flur-Nr. 470: 40.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 19.09.2024

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