

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 1 K 52/23

Arealgrößen:

Flur-Nr. 663/7	zu	398 m ²
Flur-Nr. 660/6	zu	792 m ²
Flur-Nr. 663/10	zu	270 m ²

Baujahre:

Flur-Nr. 663/7		
Haupthaus (im Lageplan H)		1912
Anbau (im Lageplan A)		1926



das Wohnhaus (Haupthaus)

I. Baubeschreibung

Flur-Nr. 663/7 (Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Hofraum)

Das Haupthaus wurde als 3-Familienwohnhaus im Jahre 1912 in konventioneller Bauweise, teilunterkellert, errichtet und in den späteren Jahren immer wieder umgebaut und erneuert. Die Eingangssituation wurde vom Westgiebel auf die nördliche Längsseite verlegt (s. Pfeil im Lageplan).

So besitzt das Gebäude heute moderne Kunststoffenster mit Isolierverglasung und einer Erdgas-Zentralheizung über Warmwasserradiatoren. Auch die WC-Anlage und die Badezimmer wurden neu eingerichtet.

Das konventionelle Mauerwerk mit einer Stärke von 30 cm ist mit einem Kunststoffputz außen versehen, der in einem bräunlichen Farbton gestrichen ist und farblich auch erneuert werden müsste. Das Sockelmauerwerk mit den zur Georgstraße hin freiliegenden Kellerräumen besteht aus Granitsteinen, die bossiert sind.

Die Bedachung des zimmermannsmäßigen Satteldaches ist mit Kunstschiefern ausgelegt. Die Decken über Erdgeschoss und Dachgeschoss sind Holzbalkendecken, die Decke der Teilunterkellerung ist betoniert.

An dem Südgiebel des Gebäudes schließt der Anbau eines Bettengeschäftes an.

Flur-Nr. 660/6 (Werkstatt, Nebengebäude, Hofraum und Garten)

Im rechten Winkel zum Haupthaus ist ein 2-geschossiger Anbau aus dem Jahre 1926 als Grenzbebauung zu Flur-Nr. 661/2 errichtet (im Lageplan A), der mit dem Haupthaus in direkter Verbindung steht und mit diesem eine **wirtschaftliche Einheit** bildet. An dieses Gebäude ist baugleich nach Süden ebenfalls ein Gebäude der Nachbarschaft errichtet. Aufgrund dieser wirtschaftlichen Einheit wurde das Haupthaus und der Anbau, der teilweise auf Flur-Nr. 660/6 liegt, gemeinsam bewertet.

Auch dieser Anbau ist in konventioneller Bauweise errichtet und fügt sich in seiner farblichen Gestaltung gut in das Gesamtbild ein. In diesem Gebäude ist laut Plan erdgeschossig eine Werkstatt vorhanden, im Obergeschoss eine Wohnung.

Außenanlagen bestehen nur geringfügig. Die im nördlichen Teil geteerte Zufahrt mit Metalltor zur Georgstraße hin führt zu einer Teilfläche vor dem Hauseingang, die mit Betonpflaster ausgelegt ist.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle auch, dass entlang des nicht ausgebauten Weges ein erdgeschossiger, hölzerner Schuppen steht, Länge ca. 20,00 m, Breite 4,00 m, der abbruchreif ist (im Lageplan gelb angelegt).

Flur-Nr. 663/10 Gartenland (Bauplatz)

Hier handelt es sich um ein verwildertes Gartengrundstück, das nur über die Grundstücke 663/7 und 660/6 zu begehen bzw. zu befahren ist.

Alle beschriebenen Grundstücke stehen in direkter Verbindung und können von der Georgstraße und vom im Süden gelegenen Weg befahren bzw. begangen werden.

II. Allgemeines

Die Verkehrs- und Geschäftslage in der Stadt Schwarzenbach a. d. Saale ist gut. Die Gebäude liegen nahe dem Zentrum, es ist eine gute Infrastruktur vorhanden.

Nach dem äußeren Eindruck sind mit Sicherheit in dem stark bewohnten Gebäude Reparaturen und Sanierungen notwendig, die entsprechend in einem Abschlag berücksichtigt wurden.

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.

Die Verwaltung des Gebäudes wird in Eigenregie durchgeführt.

Nach persönlicher Recherche sind im Haupthaus und im Anbau insgesamt vier Wohnungen vorhanden.

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.

Ein Gewerbebetrieb ist in den Gebäuden nicht vorhanden.

Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden.

Die Grundstücke sind vermessen und vermarktet, jedoch nur geringfügig eingezäunt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a. d. Saale weist das Gebiet, in dem die Grundstücke liegen, als „gemischte Baufläche“ aus.

Im Gebäude sind Wasser und Strom sowie Erdgas vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralanlage des Abwasserverbandes Saale.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

III. Sachwert

1. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 663/7

Länge des Grundstücks an der Georgstraße: ca. 17,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 663/7: 398,00 m²

398,00 m² Wohnbauland à 47,00 EUR 18.706,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 18.706,00 EUR

Bodenwert gerundet: 18.500,00 EUR

Der Grundstückspreis für **erschlossenes** Wohnbauland in der Stadt Schwarzenbach a. d. Saale orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses der Stadt Hof vom 31.12.2020.

2. Wertermittlung des Haupthauses und den Anbau

2.2 Bauliche Daten des Haupthauses und den Anbau

2.2.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Haupthaus

13,00 m x 9,00 m	=	117,00 m ²
+ 6,50 m x 1,75 m	=	11,38 m ²
+ 4,00 m x 1,00 m	=	4,00 m ²

Anbau

13,00 m x 6,18 m	=	80,34 m ²
------------------	---	----------------------

Bebaute Fläche: 212,72 m²

2.2.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

Haupthaus

13,00 m x 4,50 m	=	58,50 m ²
+ 6,50 m x 1,75 m x 2	=	22,75 m ²
+ 4,00 m x 1,00 m x 2	=	8,00 m ²
+ 13,00 m x 9,00 m	=	117,00 m ²

Anbau

13,00 m x 6,18 m x 2	=	160,68 m ²
----------------------	---	-----------------------

Bruttogrundfläche: 366,93 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 365,00 m²

2.2.3 Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) gemäß DIN 277

Der umbaute Raum für das Haupthaus und den Anbau beträgt

insgesamt ca. 1.900,00 m³

2.2.4 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den vorhandenen Plänen entnommen.

Für alle Wohnungen insgesamt ca. 235,00 m²

2.3 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Haupthauses mit Anbau

Gebäudeeinstufung:	Haupthaus (im Lageplan H)
	Anbau (im Lageplan A)
	mehrere Wohnungen
	konventionelle Bauweise
	Erdgas-Zentralheizung
	Wohnfläche gesamt 235,00 m ²
	Umbauter Raum 1.900,00 m ³
	Bebaute Fläche 212,72 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF) 365,00 m ²
	Baujahre
	Haupthaus 1912
	Anbau 1926
	Schnittwert 1919
	Gebäudealter 104 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer 125 Jahre
	Restnutzungsdauer 21 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2010) 500,00 EUR/m²

(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex Oktober 2023 160,6%

(aktualisiert 16. Oktober 2023)

Neuwert

365,00 m² BGF x 500,00 EUR/m² x 160,6% 293.095,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 75,00% aus 293.095,00 EUR ~ 219.822,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

./.. Reparaturstau pauschal 73.273,00 EUR
13.273,00 EUR

Gebäudewert Haupthaus mit Anbau: 60.000,00 EUR

3. Baumängel

Wie bereits erwähnt, konnte keine Innenbesichtigung der Gebäude stattfinden.

Aufgrund des äußeren Eindrucks ist jedoch mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch im Inneren ein hoher Stau von Reparaturen vorhanden ist, der entsprechend in Abzug gebracht wurde.

4. Außenanlagen

Die geringen Außenanlagen wurden unter "**Baubeschreibung**" geschildert und finden in nachfolgender Bewertung statt.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Haupthaus mit Anbau	60.000,00 EUR
Außenanlagen	
2% aus 60.000,00 EUR	<u>1.200,00 EUR</u>
	61.200,00 EUR
Bodenwert	<u>18.500,00 EUR</u>
Sachwert:	79.700,00 EUR
<u>Sachwert = Verkehrswert</u>	<u>80.000,00 EUR</u>

6. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 660/6

Auf diesem Grundstück steht der Anbau an das Haupthaus sowie ein abbruchreifer Holzschuppen. Die Situation dieses Grundstücks ist aufgrund der Bebauung der Flur-Nr. 661/2 wenig harmonisch.

Arealgröße: Flur-Nr. 660/6: 792,00 m²

792,00 m ² Hofraum/Garten à 10,00 EUR (nicht erschlossen)		<u>7.920,00 EUR</u>
	Bodenwert:	7.920,00 EUR
	Bodenwert gerundet:	8.000,00 EUR
	<u>Bodenwert = Verkehrswert:</u>	<u>8.000,00 EUR</u>

7. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 663/10

Das Grundstück, das verwildertes Gartenland ist, schließt an die Grundstücke Flur-Nr. 663/7 und Flur-Nr. 660/6 an und ist über diese Grundstücke zu begehen.

Arealgröße: Flur-Nr. 663/10: 270,00 m²

270,00 m ² Gartenland à 5,00 EUR (nicht erschlossen)		<u>1.350,00 EUR</u>
	Bodenwert:	1.350,00 EUR
	<u>Bodenwert = Verkehrswert:</u>	<u>1.350,00 EUR</u>

IV. Verkehrswert

Bei den Gebäuden Georgstraße 7 in Schwarzenbach a. d. Saale handelt es sich um ältere Gebäude mit Reparaturstau, die kurz vor dem Ersten bzw. nach dem Ersten Weltkrieg mit den Mitteln der damaligen Zeit errichtet wurden.

Energetische Maßnahmen, wie Beseitigung von Baumängeln und Reparaturstau, sind angesagt.

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:

<u>Verkehrswert Flur-Nr. 663/7</u>	<u>80.000,00 EUR</u>
<u>Verkehrswert Flur-Nr. 660/6</u>	<u>8.000,00 EUR</u>
<u>Verkehrswert Flur-Nr. 663/10</u>	<u>1.350,00 EUR</u>

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

Helmbrechts, den 16.10.2023

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