

# WERTGUTACHTEN

**Aktenzeichen:**

**AZ: 1 K 52/25**

**Arealgröße:**

**Flur-Nr. 132 zu 863,00 m<sup>2</sup>**  
(Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum)

**Baujahre:**

**in den einzelnen Baubeschreibungen ersichtlich**



Gebäude mit Hofraum

## **I. Allgemeines**

Die auffälligen Gebäude liegen auf einem sehr engen Grundstück nahe dem Zentrum (Rathaus) des Marktes Stambach an der voll ausgebauten Bahnhofstraße (s. Lageplan).

Die Zufahrt zum Grundstück ist nur ca. 3,00 m breit (s. Pfeil im Lageplan). Eine ordentliche Befahrbarkeit des engen Hofraums ist nicht möglich, ebenso eine Umkehrmöglichkeit.

Alle Gebäude sind konventionell errichtet und miteinander verbunden. In den Gebäuden wurde zu früheren Zeiten Textilgewebe hergestellt, in der Hausnummer 16 waren Büroräume vorhanden.

Beigefügte Fotos zeigen den Zustand der einzelnen Gebäude, die heute leer stehen.

Das Grundstück ist voll erschlossen, Wasser- und Stromleitungen sind abgeklemmt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Kanal zur Kläranlage des Marktes Stambach.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Stambach weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „Sanierungsgebiet“, aber auch als „Mischgebiet“ aus.

***Bei den bewerteten Gebäuden ist Sanierung, sprich ABBRUCH angesagt (im Lageplan gelb angelegt).***

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, vermarktet und an der schmalen Zufahrt durch ein Metallgittertor abgeschlossen.

Grundstückszubehör ist nicht vorhanden.

## **II. Sachwert**

### **1. Bodenwertermittlung**

Grundstückslänge zur Bahnhofstraße: ca. 17,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 132: 863,00 m<sup>2</sup>

863,00 m<sup>2</sup> Mischgebiet à 47,00 EUR 40.561,00 EUR  
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 40.561,00 EUR  
**Bodenwert gerundet: 40.500,00 EUR**

Der Grundstückspreis für **Mischgebiet** im Markt Stambach orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof vom 01.01.2024.

### **2. Wertermittlung des Gebäudes A (s. Lageplan)**

#### **Allgemeines**

Bei dem Gebäude handelte sich zu früheren Zeiten um ein Bauernhaus, das wahrscheinlich Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde.

Das Gebäude ist geringfügig unterkellert, 2-geschossig und hat ein nicht ausgebautes Satteldach.

Im Jahre 1959 wurde das Gebäude für Büroräume der Textilfirma umgebaut. Seit diesem Zeitpunkt folgten keinerlei bauliche Veränderungen mehr.

***Das Gebäude steht leer und ist abbruchreif.***

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

$$\begin{array}{rcl} 18,00 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} \times (2,90 \text{ m} + 2,90 \text{ m}) & = & 783,00 \text{ m}^3 \\ \frac{7,50 \text{ m} \times 3,70 \text{ m}}{2} \times 18,00 \text{ m} & = & 249,75 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Bruttorauminhalt (BRI) Gebäude A gesamt:} & & \text{1.032,75 m}^3 \end{array}$$

**3. Wertermittlung des Gebäudes B (s. Lageplan)**

**Allgemeines**

Hierbei handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude aus dem Jahre 1936, das im Erdgeschoss als Websaal mit Schlichterei und im Obergeschoss als Lagerraum benutzt wurde. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das Gebäude besitzt zum Hofraum hin eine Zugangsmöglichkeit in das nicht ausgebaute Dachgeschoss.

*Das Gebäude steht leer und ist abbruchreif.*

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

$$\begin{array}{rcl} 15,00 \text{ m i. M.} \times 11,50 \text{ m i. M.} \times (3,50 \text{ m} + 3,00 \text{ m}) & = & 1.121,25 \text{ m}^3 \\ \frac{11,50 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}}{2} \times 15,00 \text{ m} & = & 345,00 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Bruttorauminhalt (BRI) Gebäude B gesamt:} & & \text{1.466,25 m}^3 \end{array}$$

**4. Wertermittlung des Gebäudes C (s. Lageplan)**

**Allgemeines**

Auf dem Grundstück stand im Jahre 1931 ein kleines Gebäude im nordwestlichen Grundstückseck zu Flur-Nr. 103/2 mit den Ausmaßen 5,60 m x 4,70 m i. M., daneben eine offene, hölzerne Unterstellhalle.

Im Jahre 1951 wurde das kleine Gebäude abgebrochen und an dieser Stelle ein 2-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert, errichtet.

In dem Gebäude befanden sich im Erdgeschoss Aufenthaltsraum der Mitarbeiter und Lagerraum, im Obergeschoss Spulerei.

Das Satteldach dieses Gebäudes ist nicht ausgebaut.

***Das Gebäude steht leer und ist abbruchreif.***

**Berechnung des Bruttonrauminhaltes (BRI) gem. DIN 277:**

$$\begin{array}{rcl} 12,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m i. M.} & + & \\ 11,00 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} \times (3,00 \text{ m} + 2,50 \text{ m}) & = & 871,75 \text{ m}^3 \\ \frac{14,00 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}}{2} \times 23,00 \text{ m} & = & 241,50 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Bruttonrauminhalt (BRI) Gebäude C gesamt:} & & \underline{\underline{1.113,25 \text{ m}^3}} \end{array}$$

### **III. Verkehrswert**

Vorgenanntes Objekt in Stammbach ist als Komplettabbruch anzusehen, um eine Verbesserung der engen baulichen Lage, teilweise Grenzbebauung, vorzunehmen.

Aus vorliegendem Grunde ist deshalb lediglich der Bodenwert als Verkehrswert anzusetzen.

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:

**Bodenwert = Verkehrswert: 40.500,00 EUR**

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

Helmbrechts, den 03.12.2025

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