

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

3 K 57/25

Arealgröße:

Flur-Nr. 53 zu 363 m²
(Gebäude- und Freifläche)

Baujahre:

Neubau Zweifamilienwohnhaus 1966

Anbau Windfang 1967

Neubau Doppelgarage 1969



I. Allgemeines / Baubeschreibung

Das voll unterkellerte Zweifamilienwohnhaus mit Satteldach liegt auf einem sehr kleinen, voll erschlossenen Grundstück (inselartig) im Zentrum der Gemeinde Döbra, die zur Stadt Schwarzenbach am Wald gehört. Das Grundstück ist umgeben von Straßen und einem Fußweg und ist nach Norden leicht geneigt, sodass im Kellergeschoss des Zweifamilienwohnhauses zusätzlich Garagen vorhanden sind.

Die äußeren Merkmale des Gebäudes sind:

- 30 cm starkes Außenmauerwerk (Bims)
- 3-lagiger Glattputz
- Holz-Satteldach
- Dachschalung, Pappung, Lattung, Betondachpfannen
- Regenabfallrohre und Dachrinnen aus Kupferblech
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollladen aufgesetzt
- Holzbalkon nach Nordwesten (stark sanierungsbedürftig)

Auf dem kleinen Grundstück steht als Grenzbebauung zum Kirchplatz eine massive Doppelgarage mit Flachdach (im Lageplan G), mit 24er Bims-Steinen gemauert und putzmäßig wie auch farblich dem Zweifamilienwohnhaus angepasst. Das Flachdach ist eine Holzbalkendecke mit Heraklithplatten verputzt, auf Dachschalung ist ein Blechdach verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Kanal zur Zentral-Kläranlage der Stadt Schwarzenbach am Wald.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach am Wald weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „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. Die Gartenanlage mit Büschen und Bäumen ist verwildert, das Gelände ist mit einem Holzlattenzaun und einem Jägerzaun größtenteils eingefriedigt.

Grundstückszubehör ist nicht vorhanden, das Gebäude ist unbewohnt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Schwarzenbacher Straße: 27,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 53: 363,00 m²

363,00 m² Wohnbauland à 33,00 EUR 11.979,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 11.979,00 EUR

Bodenwert gerundet: 11.500,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** im Ortsteil Döbra der Stadt Schwarzenbach am Wald orientiert sich an der Bodenrichtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2024.

2. Wertermittlung des Zweifamilienwohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Zweifamilienwohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277 - Wohnhaus

$$11,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} = \underline{107,79 \text{ m}^2}$$

Bebaute Fläche: 107,79 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 - Wohnhaus

$$11,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} \times 3 = \underline{323,37 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche: 323,37 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 325,00 m²

Die bebaute Fläche des Windfangs (Eingangsbereich) und die gering erweiterte Fläche des Kellergeschosses bleiben unberücksichtigt.

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 283

Erdgeschoss = Obergeschoss

Wohnzimmer	4,20 m x 4,70 m	=	19,74 m ²
Esszimmer	4,07 m x 3,32 m	=	13,51 m ²
Kochecke	1,88 m x 2,70 m	=	5,08 m ²
Elternschlafzimmer	3,82 m x 4,20 m	=	16,04 m ²
Kinderzimmer	2,63 m x 4,20 m	=	11,05 m ²
Bad	1,76 m x 2,70 m	=	4,75 m ²
Abstellraum/Garderobe	1,63 m x 2,70 m	=	4,40 m ²
Balkon	4,80 m x 1,15 m x 0,25	=	1,38 m ²
			75,95 m²

Wohnfläche EG: 75,95 m²

Wohnfläche OG: 75,95 m²

Wohnfläche gesamt: **151,90 m²**

Geschosshöhen:

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

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

$$11,99 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} \times (2,25 \text{ m} + 2,75 \text{ m} + 2,75 \text{ m}) = 835,37 \text{ m}^3$$

$$\frac{8,99 \text{ m} \times 2,75 \text{ m}}{2} \times 11,99 \text{ m} = 148,21 \text{ m}^3$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: **983,58 m³**

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Zweifamilienwohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Zweifamilienwohnhaus, 2-geschossig voll unterkellert, Satteldach nach Baubeschreibung Ofenheizung normaler Ausbauzustand	
	Wohnfläche EG und OG	151,90 m²
	Umbauter Raum	983,58 m³
	Bebaute Fläche	107,79 m²
	Bruttogrundfläche (BGF)	325,00 m²
	Baujahr	
	Zweifamilienwohnhaus	1966
	Gebäudealter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2026 1.000,00 EUR/m²

(inkl. gesetzl. MwSt)

Neuwert

325,00 m² BGF x 1.000,00 EUR/m² 325.000,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 48,00% aus 325.000,00 EUR 156.000,00 EUR

(gem. Ross'scher Tabelle)

169.000,00 EUR

./. Reparaturstau, z. B. Balkone pauschal 19.000,00 EUR

Gebäudewert Zweifamilienwohnhaus: 150.000,00 EUR

2.3 Restwert der Doppelgarage

Hierbei handelt es sich um eine massive Doppelgarage als Grenzbebauung mit gefällelosem Flachdach und den Außenmaßen von 6,50 m x 5,50 m.

Berechnung des umbauten Raumes gemäß DIN 277:

6,50 m x 5,50 m x 3,00 m 107,25 m³

Der bauliche Restwert der Doppelgarage unter Berücksichtigung des Alters und der Abnutzung beträgt:

107,25 m³ x 50,00 EUR = 5.362,50 EUR

Doppelgarage gerundet: 5.500,00 EUR

3. Außenanlagen

Wie bereits erwähnt, sind die Außenanlagen sehr geringfügig und komplett verwildert, sodass ein Wertansatz nicht in Frage kommt.

4. Baumängel

Bis auf die defekten Balkone machen die Gebäude von außen keinen schlechten Eindruck. Ein Reparaturstau wurde entsprechend berücksichtigt.

Wie das Gebäude im Inneren aussieht, kann nicht ausgesagt werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat.

Zusammenstellung

5. Sachwert:

Zweifamilienwohnhaus		150.000,00 EUR
Doppelgarage (im Lageplan G)	Restwert	<u>5.500,00 EUR</u>
		155.500,00 EUR
Außenanlagen		
0% aus 155.500,00 EUR		<u>0,00 EUR</u>
		155.500,00 EUR
Bodenwert		<u>11.500,00 EUR</u>
Sachwert:		<u>167.000,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Bei dem bewerteten Gebäude handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus in enger Lage, direkt an der viel befahrenen Schwarzenbacher Straße im Herzen der Gemeinde Döbra.

Infrastrukturen sind in Döbra kaum vorhanden. Ein PKW ist notwendig, um Lebensmittelmärkte, Ärzte, Banken etc. in Schwarzenbach am Wald zu erreichen.

Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nicht den einschlägigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Aus diesem Grunde ist ein Marktanpassungsabschlag 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:

Verkehrswert: 150.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 07.04.2026

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