

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen: AZ: 1 K 61/23

Arealgröße: Flur-Nr. 64 zu 220 m²
(Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum)

Baujahr: Wohn- und Geschäftshaus ca. 1837
(nach Stadtbrand in Münchberg)



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus
von der Ludwigstraße aus

I. Allgemeines / Baubeschreibung

Das Gebäude Kirchgasse 2 in Münchberg ist im Kommunalen Denkmalkonzept Münchberg / Modul 1 als Baudenkmal und erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft (s. Anlage 1).

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt als Endhaus einer denkmalgeschützten Reihenbebauung an der im Süden liegenden, steil abfallenden Kirchgasse und des im Osten ebenfalls steil abfallenden Gehweges in Verlängerung der Ludwigstraße im Herzen der Stadt Münchberg.

Im Jahre 1912 erfolgte der Einbau einer Bäckerei in das Gebäude (s. Planausschnitt).

Im westlich gelegenen Hofbereich befindet sich ein Rückgebäude, das ebenfalls erhaltenswert und ortsbildprägend gemäß Denkmalschutz ist.

Fußläufig in nächster Nähe liegen die evangelische Kirche Peter und Paul, das städtische Rathaus, weitere öffentliche Gebäude sowie Ladengeschäfte, Apotheken und weiteres mehr.

Das 3-geschossige, nicht unterkellerte, massive Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach wurde im Jahre 1837 in konventioneller Bauweise mit den Mitteln der damaligen Zeit errichtet.

Das Gebäude zeigt starke bauliche Mängel und ist eigentlich abbruchreif. Aufgrund des Denkmalschutzes ist dies jedoch nicht möglich.

Angesichts dieser baulichen Mängel wurde im Jahre 2018 eine Dachdeckerfirma beauftragt, die das Ostdach des Gebäudes mit einer Behelfseindeckung aus Dachpappe versehen hat.

Zu diesem Zeitpunkt war auch ein Bauunternehmen im Einsatz, das einen Kaminkopf zurückgebaut und Putzschäden an der Außenfassade saniert hat.

Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist ein Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg vorhanden, der das Gebiet als „Mischgebiet“ ausweist, aber auch als Denkmal-Ensemble Ludwigstraße/Kirchplatz.

Im Grundstück sind Strom und Wasser vorhanden, die jedoch abgestellt sind.

Das Gebäude hat keine Zentralheizung, die Beheizung geschah über Einzelöfen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbandes Saale.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.

Ökologische Altlasten sind sicherlich nicht vorhanden.

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht, ein Gewerbebetrieb ist im Gebäude nicht vorhanden.

Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV ist nicht vorhanden.

Das Gebäude steht leer und ist komplett vermüllt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Kirchgasse: ca. 26,50 m
Länge des Grundstücks an der Ludwigstraße: ca. 8,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 64: 220,00 m²

220,00 m² innerstädtisches Bauland à 56,00 EUR 12.320,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 12.320,00 EUR

Bodenwert gerundet: 12.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **erschlossenes** Bauland in der Stadt Münchberg orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses der Stadt Hof vom 31.12.2020.

2. Wertermittlung des Wohn- und Geschäftshauses

Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) gem. DIN 277:

15,00 m x 9,00 m i. M. x
+ (1,00 m i. M. Sockel + 2,80 m + 2,60 m + 2,90 m) ~ 1.256,00 m³

$\frac{15,00 \text{ m} \times 6,60 \text{ m}}{2} \times 9,00 \text{ m i. M.} \sim 446,00 \text{ m}^3$

./. Krüppelwalm pauschal - 102,00 m³
1.702,00 m³

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 1.600,00 m³

3. Baumängel

Wenn man das Gebäude von außen betrachtet und wenn man auch die Fotos aus dem Innenbereich ansieht, erkennt man, dass an dem Bauwerk über Jahrzehnte keinerlei Reparaturen bzw. bauliche Neuerungen vorgenommen wurden.

Dies beweisen auch die erwähnten Notreparaturen des Dachdeckers und des Baumeisters aus dem Jahre 2018.

4. Außenanlagen

Die freie Restfläche des Grundstücks Flur-Nr. 64, Gemarkung Münchberg, Kirchgasse 2, ist sehr gering (s. Lageplan).

Im Jahre 2018 geht aus der Rechnung des Bauunternehmers hervor, dass in diesem Bereich ein Baum gefällt wurde.

Da der Hofraum nicht besichtigt werden konnte, ist davon auszugehen, dass es sich um eine befestigte Fläche handelt. Außenanlagen in gärtnerischem Sinne sind also nicht vorhanden.

Zusammenstellung

5. Sachwert:

Wohn- und Geschäftshaus (ideeller Wert)	25.000,00 EUR
Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>
	25.000,00 EUR
Bodenwert	<u>12.000,00 EUR</u>
Sachwert:	<u>37.000,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Das Gebäude ist nach Meinung des Unterzeichneten, aber auch nach Einschätzung von weiteren Baufachleuten abbruchreif.

Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes ist dies jedoch nicht möglich.

Aus diesem Grunde kann der Verkehrswert nicht über ein Sachwertverfahren festgestellt werden.

Für den Restwert des Gebäudes ist also ein ideeller Wert anzusetzen. Dieser wurde mit 25.000,00 EUR angenommen.

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 35.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 22.11.2023

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