

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 1 K 63/24

Arealgröße:

Flur-Nr. 82/4 zu 888 m²
(Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten)

Baujahre:

Zweifamilienwohnhaus 1969

Zapf-Doppelgarage 1970



2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus

I. Allgemeines

Auf dem ebenen, voll erschlossenen Grundstück, das im Nordwesten des Ortsteils Straßdorf liegt, steht ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach. Des Weiteren ist als Grenzbebauung zu Flur-Nr. 82/5 eine Zapf-Doppel-Fertigarage aufgestellt.

Für das Gebiet, in dem das Zweifamilienwohnhaus liegt, ist ein Bebauungsplan der Stadt Schwarzenbach am Wald für Straßdorf mit Nr. 1 vorhanden.

Straßdorf, in dem das Gebäude liegt, ist ein Ortsteil der Stadt Schwarzenbach am Wald und in kurzer Entfernung, auch fußläufig, zu erreichen. Ein REWE- und ein Netto-Markt liegen nahe dem Anwesen.

Das Zweifamilienwohnhaus ist konventionell mit 30 cm starkem Außenmauerwerk errichtet (Kellermauerwerk 36,5 cm). Die Außenwände sind verputzt und hell gestrichen. Die Westseite des Gebäudes ist mit Platten verkleidet (Asbest?). Ob sich unter der Plattenverkleidung eine Wärmedämmung befindet, kann nicht ausgesagt werden.

Die Dachkonstruktion ist zimmermannsmäßig ausgeführt, hat Dachschalung, Pappung und Kunstschiefer-Deckung.

Dachrinnen und Regenabfallrohre sind aus Zinkblech, ungestrichen.

Alle Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise Kunststoff-Rollladen.

Das Treppenhaus wird durch ein großzügiges Glasbaustein-Fenster an der Nordseite belichtet.

Die Inneneinrichtung des Gebäudes entspricht dem Bauzustand des Baujahres 1969 (s. Fotos).

Die Beheizung des Gebäudes, die zurzeit nicht in Betrieb ist, besteht aus einer Öl-Zentralheizung über Warmwasserradiatoren und einem Warmwasserboiler, der neben dem Heizkessel steht. Die Öllagerung erfolgt in einem kellergeschweißten Tank.

Heizkessel: Fabrikat Buderus Logana, Baujahr 1981, Nennleistung unbekannt

Kellergeschweißter Tank: Baujahr 1970, Fassungsvermögen 8.600 Liter

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 eingezäunt.

Im Gebäude sind Wasser und Strom vorhanden, jedoch abgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralanlage der Stadt Schwarzenbach am Wald.

Das Gebäude steht leer, Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Straße „Tannenrain“: ca. 26,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 82/4: 888,00 m²

888,00 m² Wohnbauland à 27,00 EUR 23.976,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 23.976,00 EUR
Bodenwert gerundet: 24.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** im Ortsteil Straßdorf der Stadt Schwarzenbach am Wald orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2022.

2. Wertermittlung des Zweifamilienwohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Zweifamilienwohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

$$\begin{array}{rcl} 12,49 \text{ m} \times 10,365 \text{ m} & = & 129,46 \text{ m}^2 \\ - 0,375 \text{ m} \times 4,44 \text{ m} & = & \underline{1,67 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bebaute Fläche: 127,79 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$\begin{array}{rcl} 12,49 \text{ m} \times 10,365 \text{ m} \times 3 & = & 388,38 \text{ m}^2 \\ - 0,375 \text{ m} \times 4,440 \text{ m} \times 3 & = & \underline{5,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttogrundfläche: 383,38 m²
Bruttogrundfläche gerundet: 380,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Erdgeschoss

Wohnzimmer	5,70 x 5,325	=	30,35 m ²
Küche	4,075 x 3,01	=	12,27 m ²
Kinderzimmer	2,95 x 4,075	= 12,02	
	- 1,01 x 0,435	= 0,44	= 11,58 m ²
Schlafzimmer	3,825 x 4,20	=	16,07 m ²
Bad	2,01 x 2,63	=	5,29 m ²
WC	1,51 x 1,45	=	2,19 m ²
Vorraum	1,51 x 1,26	=	1,90 m ²
Abstellraum	1,39 x 2,825	=	3,91 m ²
Flur	5,136 x 1,26	= 6,47	
	+ 0,25 x 2,01	= 0,50	= <u>6,97 m²</u>

Gesamt-Wohnfläche Erdgeschoss: 90,53 m²

+ Wohnfläche Obergeschoss: 90,53 m²

Balkon	$\frac{1,50 \times 5,84}{4}$	=	2,19 m ²
--------	------------------------------	---	---------------------

Gesamt-Wohnfläche Obergeschoss: 92,72 m²

Wohnfläche Erdgeschoss + Obergeschoss: 183,25 m²

- 3% für Putz = 5,50 m²

Wohnfläche insgesamt: 177,75 m²

Geschosshöhen:

Kellergeschoss	2,25 m (Massivdecke)
Erdgeschoss	2,75 m (Massivdecke)
Obergeschoss	2,75 m (Massivdecke)
Kniestock	0,25 m
Satteldach	3,75 m (Holzsparren)

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

(12,49 x 10,365 - 0,375 x 4,44) x 7,75	=	990,40 m ³
(12,49 x 10,365 - 0,375 x 4,44) x 0,25 x 1/3	=	10,65 m ³
(12,49 x 10,365 - 0,375 x 4,44) x $\frac{3,50}{2}$	=	74,55 m ³
$\frac{4,74 + 1,60}{2}$ x 2,50 x 2,74 x 2/3	=	14,48 m ³

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 1.090,08 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Zweifamilienwohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Zweifamilienwohnhaus massive Bauweise, 2-geschossig, nicht ausgebauter Satteldachgeschoss Öl-Zentralheizung		
	Wohnfläche gesamt		177,75 m ²
	Umbauter Raum	ca.	1.090,08 m ³
	Bebaute Fläche		127,79 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF)		380,00 m ²
	Baujahr		
	Wohnhaus		1969
	Gebäudealter		55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		100 Jahre
	Restnutzungsdauer		45 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 600,00 EUR/m²
(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex Dezember 2024 130,3%
(aktualisiert 05. Dezember 2024)

Neuwert
380,00 m² BGF x 600,00 EUR/m² x 130,3% 297.084,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 43,00% aus 297.084,00 EUR ~ 127.746,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

./. Reparaturstau, Baumängel geschätzt 169.338,00 EUR
29.338,00 EUR

Gebäudewert Zweifamilienwohnhaus **140.000,00 EUR**

2.3 Bauliche Daten der Zapf-Doppelgarage

2.3.1 Berechnung der bebauten Fläche der Doppelgarage gemäß DIN 277

<u>Doppelgarage</u>			
6,49 m	x	7,115 m	= 46,18 m ²
Bebaute Fläche Garage:			46,18 m²

2.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

<u>Doppelgarage</u>			
6,49 m	x	7,115 m x 2,75	= 126,98 m ²
Bruttogrundfläche Garage:			126,98 m²

2.3.3 Berechnung der Nutzfläche der Doppelgarage

6,26 x 6,01	=	37,62 m ²
- 3% für Putz	=	1,12 m ²
		36,50 m²

2.3.4 Berechnung des umbauten Raumes

<u>Doppengarage</u>			
11,50 m	x	8,50 m x 3,00 m	= 293,25 m ³
8,50 m	x	$\frac{1,50 \text{ m}}{2}$ x 11,50 m	= 73,31 m ³
Umbauter Raum:			366,56 m ³
Umbauter Raum gerundet:			365,00 m³

Die Wände und die Bodenplatte dieser Doppel-Fertigarage bestehen aus Beton, auf Einzelfundamenten an den Ecken, und wurden auf der Baustelle zusammengesetzt. Als Tor ist ein Stahlblechfederhubtor, verzinkt und lackiert, vorhanden.

Der Restwert der Doppelgarage wurde über den umbauten Raum mittels Erfahrungswerten und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und der Baumängel ermittelt.

Baulicher Restwert Doppelgarage (im Lageplan G)

je Garage Restwert 1.500,00 EUR x 2	=	3.000,00 EUR
-------------------------------------	---	---------------------

3. Baumängel

Das Gebäude zeigt den Zustand des Baujahres 1969.

Überall an den Innenwänden des Gebäudes ist starker Pilzbefall vorhanden (s. Fotos), der deshalb entstanden ist, weil das Gebäude über längere Zeit nicht gelüftet wurde. Der Sanierungsaufwand dieses Schadens ist sicherlich hoch.

Ansonsten wurden kleinere Reparaturen ausgeführt, Schönheitsreparaturen in größerem Umfang sind notwendig.

4. Außenanlagen

Zur Straße „Tannenrain“ hin ist ein Jägerzaun zwischen Säulen und auf Sockel vorhanden. Die bossierten Steine der Pfeiler und des Sockels bestehen aus Betonfertigteilen.

Das restliche Grundstück ist mit Drahtzaun eingefriedigt.

Zum Hauseingang führt eine mit Betonpflaster befestigte Fläche. Rechts neben dem Zugangsweg ist eine PKW-Abstellfläche, ebenfalls mit Betonpflaster ausgelegt, ausgewiesen.

Die Fläche vor den Zapf-Doppelgaragen ist mit Betonpflaster befestigt.

Gärtnerische Anlagen bestehen bis auf wenige kleine Bäume nicht.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Zweifamilienwohnhaus	140.000,00 EUR
Zapf-Doppelgarage	3.000,00 EUR
	<hr/>
	143.000,00 EUR
Außenanlagen	
2% aus 143.000,00 EUR	2.860,00 EUR
	<hr/>
	145.860,00 EUR
Bodenwert	24.000,00 EUR
	<hr/>
Sachwert:	169.860,00 EUR

III. Verkehrswert

Bei dem bewerteten Zweifamilienwohnhaus handelt es sich um ein Anwesen in Straßdorf, einem Ortsteil der Stadt Schwarzenbach am Wald. Die Lage ist ruhig, aber abseits von Infrastruktur. Ein PKW für Einkäufe etc. nach Schwarzenbach am Wald ist notwendig.

Im und am Gebäude sind Reparaturen und die Beseitigung von Baumängeln notwendig. Zu erwähnen ist auch, dass Wärmedämm-Maßnahmen nach EnEV ausgeführt werden sollten.

Gravierend ist der Schimmelbefall im gesamten Haus.

Aus diesem Grunde ist ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert erfolgt.

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: 120.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 09.12.2024

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