

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 3 K 72/24

Arealgröße:

Flur-Nr. 643/4 zu 587 m²
(Gebäude und Freifläche)

Baujahre:

Einfamilienwohnhaus 1965

Zapf-Doppelgarage (G) 1984



2-geschossiges Einfamilienwohnhaus

I. Allgemeines

Das Grundstück, das an der voll ausgebauten Oderstraße im Norden des Marktes Sparneck liegt, fällt von Osten nach Westen, zur Oderstraße hin, leicht ab.

Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit geringfügig ausgebautem Satteldach (ein Raum - gem. Planunterlagen, s. Anlage). Aus den Planunterlagen geht hervor, dass das Einfamilienwohnhaus für eine junge Familie und das Elternpaar geplant war.

Das Außenmauerwerk des Gebäudes besteht aus 30 cm starken Bims-Hohlblocksteinen und ist hell mit Kratzputz versehen.

Die Südseite ist mit Wandplatten (Eternit?) verkleidet. Ob sich darunter Wärmedämmung befindet, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

Die Dachkonstruktion ist ein zimmermannsmäßiges Satteldach mit Dachschalung, Pappung und Kunstschieferdeckung.

Dachrinnen und Regenabfallrohre bestehen aus Zinkblech.

Alle Fenster sind Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung und teilweise aufgesetzten Rollläden.

Nach Westen ist, vom Obergeschoss aus begehbar, an das Elternschlafzimmer ein Balkon mit Holzgeländer angesetzt.

Laut Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfeger wurden im Anwesen Oderstraße 8 am 25.04.2022 sämtliche Einzelöfen, die mit Holz befeuert wurden, von den Kaminen entfernt und Stromheizung eingeführt.

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.

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

Das Gebäude ist bewohnt.

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Straße „Oderstraße“: ca. 19,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 643/4: 587,00 m²

587,00 m² Wohnbauland à 44,00 EUR 25.828,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 25.828,00 EUR

Bodenwert gerundet: 26.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbauland** im Markt Sparneck orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 01.01.2022.

2. Wertermittlung des Einfamilienwohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Einfamilienwohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

9,24 m x 8,36 m = 77,25 m²

Bebaute Fläche: 77,25 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

9,24 m x 8,36 m x 3 = 231,74 m²

Bruttogrundfläche: 231,74 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 230,00 m²

2.1.3 Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277

Erdgeschoss

Wohnen	5,20 m x 3,82 m	=	19,86 m ²
Küche	2,70 m x 3,70 m	=	9,99 m ²
Speis	0,88 m x 1,82 m	=	1,60 m ²
Essen	3,32 m x 3,82 m	=	12,68 m ²
WC	1,00 m x 1,82 m	=	1,82 m ²
Diele	1,50 m x 4,40 m	=	6,60 m
	+ 2,40 m x 2,00 m	=	4,80 m
		=	<u>11,40 m²</u>

Gesamt-Wohnfläche Erdgeschoss: 57,36 m²

Obergeschoss

Schlafzimmer Eltern	4,82 m x 3,82 m	=	18,41 m ²
Schlafen Großeltern	3,70 m x 3,82 m	=	14,13 m ²
Kinderzimmer	3,70 m x 2,70 m	=	9,99 m ²
Bad/WC	1,88 m x 2,32 m	=	4,36 m ²
Abstellraum	1,51 m x 2,32 m	=	3,50 m ²
Flur	6,25 m x 1,26 m	=	7,88 m ²
Balkon	4,82 m x 1,50 m	=	7,23 m ²
	<u>4</u>	=	<u>1,81 m²</u>

Wohnfläche Obergeschoss: 60,09 m²
+ Wohnfläche Erdgeschoss: 57,36 m²

Wohnfläche insgesamt: 117,44 m²

Geschosshöhen:

Kellergeschoss	2,25 m (DIN F 20-Decke)
Erdgeschoss	2,75 m (Massivdecke)
Obergeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Kniestock	0,37 m
Satteldach	3,50 m (Sparrendach)

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

$$9,24 \text{ m} \times 8,36 \text{ m} \times (2,25 \text{ m} + 2,75 \text{ m} + 2,75 \text{ m} + 0,37 \text{ m}) = 627,24 \text{ m}^3$$

$$\frac{8,36 \text{ m} \times 3,13 \text{ m}}{2} \times 9,24 \text{ m} = 120,89 \text{ m}^3$$

Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 748,13 m³

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Einfamilienwohnhauses

Gebäudeeinstufung: Einfamilienwohnhaus
massive Bauweise, 2-geschossig,
geringfügig ausgebautes Satteldachgeschoss
Strom-Heizung

Wohnfläche gesamt		117,44 m ²
Umbauter Raum	ca.	748,13 m ³
Bebaute Fläche		77,25 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)		230,00 m ²

Baujahr

Wohnhaus	1965
----------	------

Gebäudealter	60 Jahre
--------------	----------

Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
---------------------	-----------

Restnutzungsdauer	40 Jahre
-------------------	----------

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 <small>(inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)</small>	950,00 EUR/m ²
---	---------------------------

Baukostenindex Januar 2025 <small>(aktualisiert 10. Januar 2025)</small>	130,8%
---	--------

Neuwert

230,00 m ² BGF x 950,00 EUR/m ² x 130,8%	285.798,00 EUR
--	----------------

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 48,00% aus 285.798,00 EUR <small>(gem. Ross'scher Tabelle)</small>	~ <u>137.183,00 EUR</u>
---	-------------------------

./.. Reparaturstau, Baumängel	geschätzt	<u>148.615,00 EUR</u>
		<u>8.615,00 EUR</u>

Gebäudewert Einfamilienwohnhaus	<u>140.000,00 EUR</u>
--	------------------------------

2.3 Bauliche Daten der Zapf-Doppelgarage

Auf der Grenze zu Flur-Nr. 643/5 steht eine Zapf-Doppelfertigarage, Baujahr 1984. Die Garage ist in der üblichen Monolith-Konstruktion gefertigt und steht auf Einzelfundamenten. Das große Federhubtor aus Stahlblech stand bei der Besichtigung offen, sodass ein Einblick in die Garage vorgenommen werden konnte.

Ob eine Funksteuerung bzw. ob das schwere Federhubtor mit Hand bewegt werden musste, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

2.3.1 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

$$6,00 \text{ m} \times 5,97 \text{ m} = \underline{35,82 \text{ m}^2}$$

$$\textbf{Bruttogrundfläche Garage:} \quad \underline{\underline{35,82 \text{ m}^2}}$$

2.3.2 Berechnung des umbauten Raumes

$$6,00 \text{ m} \times 5,97 \text{ m} \times 2,67 \text{ m} = \underline{95,64 \text{ m}^3}$$

$$\textbf{Umbauter Raum:} \quad \underline{\underline{95,64 \text{ m}^3}}$$

Der Restwert der Doppelgarage wurde mittels Erfahrungswerte und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und der Baumängel ermittelt.

Baulicher Restwert der Zapf-Doppelgarage (im Lageplan G)

$$\text{je Garage Restwert } 500,00 \text{ EUR} \times 2 = \underline{\underline{1.000,00 \text{ EUR}}}$$

3. Baumängel

Wie bereits erwähnt, wurde die Bewertung des Gebäudes nach dem äußeren Eindruck erstellt. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass zeitgemäße Baumängel zu beseitigen und Schönheitsreparaturen zu beheben wären. Vor allem ist das der stark verschmutzte Außenputz (s. beiliegende Fotos).

Ein geringer Abzug vom Gebäudewert wurde vorgenommen. Die Beseitigung der Baumängel könnte jedoch höher sein.

4. Außenanlagen

Zur Oderstraße hin ist eine Stützmauer aus Kieswaschbeton-Steinen mit Gartenpfeilern vorhanden. Zwischen den Pfeilern ist ein Holzzaun mit senkrechten Holzlatten als Abschluss des Geländes angebracht.

Zur Doppelgarage führt eine asphaltierte Zufahrt, ein PKW-Abstellplatz ist vor dem Gebäude angelegt.

In der kleinen Gartenanlage sticht eine Holzhütte (im Lageplan H) ins Auge.

Ansonsten sind im Gelände geringe Rasenflächen, Plattenbeläge und Einzelbüsche vorhanden.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Einfamilienwohnhaus	140.000,00 EUR
Zapf-Doppelgarage	<u>1.000,00 EUR</u>
	141.000,00 EUR
Außenanlagen, einschl. Holzhütte	
3% aus 141.000,00 EUR	<u>4.230,00 EUR</u>
	145.230,00 EUR
Bodenwert	<u>26.000,00 EUR</u>
Sachwert:	<u>171.230,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Das bewertete Einfamilienwohnhaus konnte innen leider nicht besichtigt werden, sodass ein gewisses Bewertungsvakuum entstehen kann.

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: 155.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 30.01.2025

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