

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 1 K 85/23

Arealgröße:

Flur-Nr. 733/4 zu 805 m²

Baujahre:

Wohnhaus	1902
Garage	1935
Anbau WC	1956



Blick auf das Wohnhaus von der Straße aus

I. Allgemeines

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 733/4, Gemarkung Helmbrechts, steht direkt an der steil abfallenden, voll ausgebauten Bergstraße das Anwesen Bergstraße Nr. 1.

Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise im Jahre 1902 errichtet und durch eine Gas-Explosion im Jahre 2002 unbewohnbar gemacht. Der Nordgiebel zeigt eine große Öffnung, die mit einer Plane provisorisch verschlossen ist. Im unteren Bereich des Giebels wurde dieser mit Großziegeln ausgemauert, also verschlossen. Im oberen Bereich des Giebels ist die Explosionsöffnung noch vorhanden.

Eine Erdgas-Heizung wurde im Jahre 1991 installiert und war wahrscheinlich ausschlaggebend für die Explosion.

Das Gebäude weist im Inneren einen kompletten Rohbauzustand auf (s. Fotos). Mit Installationsarbeiten, hier speziell Elektroinstallation, wurde begonnen. Die Installationsarbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Das Gebäude ist unbewohnt, eine Bewohnbarkeit ist in diesem Zustand nicht möglich.

Des Weiteren steht ebenfalls auf dem Grundstück, als Grenzbebauung zu Flur-Nr. 733/3, eine langgestreckte erdgeschossige Garage, deren Zustand schlecht ist. Durch die Gegebenheit von zwei Toren im Osten und Westen ist eine Befahrbarkeit des Gartengrundstücks möglich.

Alle Gebäude sind baulich in einem schlechten Zustand.

Im Jahre 1956 wurde als Grenzbebauung zu Flur-Nr. 733 im östlichen Bereich des Grundstücks 733/4 eine WC-Anlage zur Nutzung der Bergstraße 1 1/2 errichtet. Dieser WC-Anbau gehört damit zur Bergstraße 1 (im Lageplan WC). In dieser WC-Anlage befindet sich auch die Erdgas-Therme, die zur Beheizung dient. Der Erdgas-Anschluss liegt im Kellergeschoss des Wohnhauses Bergstraße 1.

Zu erwähnen ist auch, dass ein Geh- und Fahrrecht an der Nordseite des Grundstücks als Zufahrt zu dem Gebäude Bergstraße 1 1/2 vorhanden ist.

Die Bergstraße 1 1/2 hat eine eigene Flur-Nummer, ist jedoch nach Meinung des Unterzeichneten mit der Flur-Nr. 733/4 als wirtschaftliche Einheit zu sehen.

Die Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks im Herzen der Stadt Helmbrechts ist gut.

Das Grundstück ist vermessen, vermarktet und teilweise eingezäunt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als „gemischte Baufläche“ aus.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralanlage des Abwasserverbandes Selbitztal.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 733/4

Länge des Grundstücks an der Bergstraße: ca. 14,00 m

Arealgröße: Flur-Nr. 733/4: 805,00 m²

805,00 m² Wohnbauland à 41,00 EUR 33.005,00 EUR
(einschl. Erschließungskosten)

Bodenwert: 33.005,00 EUR

Bodenwert gerundet: 33.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **Wohnbaufläche** in der Stadt Helmbrechts (zentrumstah, gute Geschäftslage) orientiert sich an der Bodenrichtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof (Stand 31.12.2020).

2. Wertermittlung des Wohnhauses

2.1 Bauliche Daten des Wohnhauses

2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Wohnhaus

11,00 m x 11,00 m = 121,00 m²
+ 1,25 m x 1,25 m = 1,56 m²

Bebaute Fläche: 122,56 m²

2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

Wohnhaus

11,00 m x 11,00 m x 3 = 363,00 m²
+ 1,25 m x 1,25 m x 3 = 4,69 m²

Bruttogrundfläche: 367,69 m²

Bruttogrundfläche gerundet: 365,00 m²

2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Wohnhauses

Gebäudeeinstufung:	Wohnhaus massive Bauweise, zweigeschossig, voll unterkellert ausgebautes Dachgeschoss Erdgas-Zentralheizung
	Wohnfläche gesamt ca. 260,00 m ²
	Umbauter Raum ca. 950,00 m ³
	Bebaute Fläche 122,56 m ²
	Bruttogrundfläche (BGF) 365,00 m ²
	Baujahr
	Wohnhaus 1902
	Gebäudealter 122 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer 150 Jahre
	Restnutzungsdauer 28 Jahre

Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 700,00 EUR/m²
(inkl. gesetzl. MwSt)

Baukostenindex August 2024 129,4%
(aktualisiert 10. August 2024)

Neuwert

365,00 m² BGF x 700,00 EUR/m² x 129,4% 330.617,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 74,00% aus 330.617,00 EUR ~ 244.657,00 EUR
(gem. Ross'scher Tabelle)

85.960,00 EUR

./. Sanierungskosten

55.960,00 EUR

Gebäudewert Wohnhaus

30.000,00 EUR

2.3 Bauliche Daten der Garage (im Lageplan G)

2.3.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

Garage
11,50 m x 3,35 m = 38,53 m²

Bebaute Fläche: 38,53 m²

2.3.2 Berechnung des umbauten Raumes

Garage
11,50 m x 3,35 m x 2,50 m i. M. = 96,31 m³

Umbauter Raum: 96,31 m³

Unter Berücksichtigung von Alter und Abnutzung der Garage (Baujahr 1935)
wurde der bauliche Restwert folgendermaßen berechnet:

96,31 m³ x 30,00 EUR = 2.889,30 EUR

Restwert gerundet: 2.500,00 EUR

2.4 Bauliche Daten des WC-Anbaus (im Lageplan WC)

2.4.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

WC
3,55 m x 3,35 m = 11,89 m²

Bebaute Fläche: 11,89 m²

2.4.2 Berechnung des umbauten Raumes

WC
3,55 m x 3,35 m x 6,00 m = 71,36 m³

Umbauter Raum: 71,36 m³

Umbauter Raum gerundet: 70,00 m³

Der Restwert des WC-Anbaus wurde über den umbauten Raum mittels Erfahrungswerten und Bauliteratur unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumasse und der Baumängel ermittelt.

Baulicher Restwert WC-Anbau (im Lageplan WC)

70,00 m³ x 70,00 EUR = 4.900,00 EUR

Baulicher Restwert gerundet: 5.000,00 EUR

3. Baumängel

Die Baumängel und der Reparaturstau sind aufgrund der Gas-Explosion und des baulichen Zustandes der Gebäude hoch und wurden entsprechend bewertet.

4. Außenanlagen

Außenanlagen sind kaum vorhanden. Lediglich im Ostgarten sind Rasenflächen, Büsche und Bäume vorhanden.

5. Sachwert:

Zusammenstellung:

Wohnhaus	30.000,00 EUR
Garage (im Lageplan G)	2.500,00 EUR
WC-Anbau (im Lageplan WC)	<u>5.000,00 EUR</u>
	37.500,00 EUR
Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>
	37.500,00 EUR
Bodenwert	<u>33.000,00 EUR</u>
Sachwert:	70.500,00 EUR
<u>Verkehrswert gerundet:</u>	<u>40.000,00 EUR</u>

III. Verkehrswert

Bei den bewerteten Gebäuden handelt es sich in erster Linie um Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, in Zentrumsnähe der Stadt Helmbrechts liegend.

Zu berücksichtigen ist auch die Grundstückssituation (s. Lageplan) zwischen dem Grundstück 733/4 und dem Grundstück 733/5.

Aus vorgenannten Gründen und aufgrund der Gesamtsituation wurde ein **Markt-anpassungsabschlag** vorgenommen.

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 40.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 13.08.2024

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