

# WERTGUTACHTEN

**Aktenzeichen:** AZ: 1 K 86/23

**Arealgröße:** Flur-Nr. 733/5 zu 170 m<sup>2</sup>

**Baujahre:**

Weberei-Gebäude	1949
Aufstockung	1959
Verbindungsbau	1956



Weberei-Gebäude mit Verbindungsgang

## **I. Allgemeines**

Im östlichen Gelände der Flur-Nr. 733/4, Gemarkung Helmbrechts, steht mit eigener Flur-Nr. 733/5 das ehemalige Weberei-Gebäude auf kleinem Grundstück. Der Grenzverlauf liegt teilweise auf den Gebäudekanten bzw. als Grenzbebauung zu Flur-Nr. 733 („Trüpfhaus“).

Die Gebäude Bergstraße 1 und Bergstraße 1 1/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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

Auf dem Grundstück steht ein massives Weberei-Gebäude, teilunterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einem Verbindungsbau (im Lageplan V) zwischen den Gebäuden Bergstraße 1 und Bergstraße 1 1/2 (s. Lageplan).

Das Gebäude wurde im Jahre 1949 in konventioneller Bauweise errichtet und 1959 um ein Geschoss aufgestockt.

Im Jahre 1956 erfolgte bereits der Bau des Zwischengliedes zwischen den einzelnen Gebäuden, in dem sich auch die Zugangstüre zu den Websälen, die auf den zwei Geschossen angeordnet sind, befinden (s. Pfeil im Lageplan).

Die zweigeschossige WC-Anlage für die Mitarbeiter befindet sich bereits auf Flur-Nr. 733/4 und wurde im Gutachten AZ: 1 K 85/23 bewertet (im Lageplan WC). In diesem Gebäude ist auch eine neu installierte Gas-Therme vorhanden.

Alle Fenster des Gebäudes sind Kunststofffenster, weiß, neueren Datums mit Isolierverglasung und wurden erst vor kurzer Zeit durch den Eigentümer neu eingebaut.

Die Grenzwand zu Flur-Nr. 733 ist vorschriftsmäßig als Brandwand gem. BayWo ausgebildet.

Das Gebäude zeigt den Ausbauzustand des Baujahres und der Aufstockung, Reparaturen und Mängelbeseitigungen sind notwendig.

In dem Gebäude findet keine Produktion statt.

Die Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks im Herzen der Stadt Helmbrechts ist gut, die Grundstückssituation ist sehr beengt.

Das Grundstück ist vermessen und vermarktet.

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 Selbitzthal.

## II. Sachwert

### 1. Bodenwertermittlung Flur-Nr. 733/5

Arealgröße: Flur-Nr. 733/5: 170,00 m<sup>2</sup>

170,00 m <sup>2</sup> Wohnbauland à 41,00 EUR (einschl. Erschließungskosten)		<u>6.970,00 EUR</u>
	Bodenwert:	6.970,00 EUR
	<b><u>Bodenwert gerundet:</u></b>	<b><u>7.000,00 EUR</u></b>

Der Grundstückspreis für Gewerbefläche in dieser Lage der Stadt Helmbrechts ist wie Wohnbaufläche anzusetzen und orientiert sich an der Bodenrichtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof (Stand 31.12.2020).

### 2. Wertermittlung des Weberei-Gebäudes

#### 2.1 Bauliche Daten des Weberei-Gebäudes

##### 2.1.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277

<u>Weberei-Gebäude</u>		
10,50 m x 11,50 m	=	<u>120,75 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>Bebaute Fläche:</u></b>	<b><u>120,75 m<sup>2</sup></u></b>

##### 2.1.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277

<u>KG</u>		
10,50 m x 11,50 m x 0,5	=	60,38 m <sup>2</sup>
<u>EG/OG</u>		
10,50 m x 11,50 m x 2	=	<u>241,50 m<sup>2</sup></u>
	Bruttogrundfläche:	301,88 m <sup>2</sup>
	<b><u>Bruttogrundfläche gerundet:</u></b>	<b><u>300,00 m<sup>2</sup></u></b>

## 2.2 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Weberei-Gebäudes

Gebäudeeinstufung:	Weberei-Gebäude massive Bauweise, zweigeschossig, halbunterkellert	
	Nutzfläche gesamt	ca. 260,00 m <sup>2</sup>
	Umbauter Raum	ca. 1.250,00 m <sup>3</sup>
	Bebaute Fläche	120,75 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche (BGF)	300,00 m <sup>2</sup>
	<b>Baujahr</b>	
	Weberei-Gebäude	1949
	Aufstockung	1959
	<b>Schnittwert</b>	<b>1954</b>
	Gebäudealter	70 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre

### Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2021 500,00 EUR/m<sup>2</sup>  
(inkl. gesetzl. MwSt)

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

Neuwert  
300,00 m<sup>2</sup> BGF x 500,00 EUR/m<sup>2</sup> x 129,4% 194.100,00 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche  
Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 60,00% aus 194.100,00 EUR 116.460,00 EUR  
(gem. Ross'scher Tabelle)

./. Sanierungskosten 37.640,00 EUR

**Gebäudewert Weberei-Gebäude:** **40.000,00 EUR**

### **3. Baumängel**

Die Baumängel und der Reparaturstau wurden aufgrund der allgemeinen Lage und des baulichen Zustandes entsprechend bewertet.

### **4. Außenanlagen**

Außenanlagen sind nicht vorhanden.

### **5. Sachwert:**

#### **Zusammenstellung:**

Weberei-Gebäude		40.000,00 EUR
Zwischenbau	geschätzt	<u>8.000,00 EUR</u>
		48.000,00 EUR
Außenanlagen		<u>0,00 EUR</u>
		48.000,00 EUR
Bodenwert		<u>7.000,00 EUR</u>
Sachwert:		55.000,00 EUR
<b><u>Verkehrswert gerundet:</u></b>		<b><u>45.000,00 EUR</u></b>

### **III. Verkehrswert**

Bei den bewerteten Gebäuden (Weberei und Zwischenbau) handelt es sich um Gebäude in enger Lage der Bergstraße mit kaum Grund- und Bodenanteil. Baumängel sind vorhanden, die Heizungsanlage ist außer Betrieb (Erdgas).

Zu berücksichtigen ist vor allem 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                      45.000,00 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