

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 3 K 90/23

Arealgröße:

Flur-Nr. 224 zu 724 m²

(Gebäude- und Freifläche)

**600/1.000 Miteigentumsanteil an der Wohnung
Nr. 2 lt. Aufteilungsplan,
Sondernutzungsrecht an Kraftfahrzeugabstellplatz
lt. Sondernutzungsplan (im Lageplan S)**

Baujahr:

Wohnhaus-Aufstockung	1975
Umbau und teilweise Aufstockung	1994



2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus

I. Allgemeines / Baubeschreibung

Das 2-geschossige Zweifamilienwohnhaus mit zwei großen Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss entstand durch Aufstockung eines kleineren massiven Gebäudes in den Jahren 1975 und 1994.

Das Gebäude ist konventionell errichtet und liegt auf einem schlecht geschnittenen Grundstück, Flur-Nr. 224, direkt an der östlichen Landkreisgrenze des Landkreises Hof und des Landkreises Kulmbach.

Die Walberngrüner Straße ist voll ausgebaut und asphaltiert. Im Gebäude sind alle öffentlichen Versorgungsleitungen vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Dreikammer-Ausfallgrube zum Vorfluter.

Die Beheizung der beiden Wohnungen erfolgt über Flüssiggas und Warmwasserradiatoren. Auf dem Nachbargrundstück 112/4 steht ein Flüssiggas-Tank mit einem Nutzinhalt 2.700 Litern (im Lageplan G). Auf diesem Grundstück ist ebenfalls der KFZ-Stellplatz vorhanden, der zur Hälfte asphaltiert ist und zur anderen Hälfte aus gestampftem Erdreich besteht (im Lageplan S).

Die Eigentumswohnung im Obergeschoss ist in einem guten baulichen Zustand, mit Naturholztüren, Teppichböden und einem Sanitärraum aus der Zeit der Aufstockung.

Über eine innenliegende Kenngott-Treppe erreicht man das Dachgeschoss, in dem zusätzlich einige Räume zu der Wohnung im Obergeschoss gehören (s. Aufteilungspläne).

Die Geschäftslage in Gösmes ist schlecht. Ohne einen PKW erreicht man keine Versorgungszentren, Ärzte, Banken etc. Diese befinden sich im nahegelegenen Helmbrechts.

Der bauliche Zustand, bis auf einen Wasserschaden (s. Fotos), ist gut. Es stehen nur Schönheitsreparaturen in üblichem Maße an.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der neueren Dachstühle kein Hausschwamm besteht.

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

Die Verwaltung der Eigentumswohnungen im Erd- und Obergeschoss erfolgt durch den Hauseigentümer.

Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden, im Erdgeschoss wohnt die Hauseigentümerin.
Die zu bewertende Wohnung steht leer.

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.

Ein Gewerbebetrieb ist im Gebäude nicht vorhanden.

Ein Energieausweis für das Gebäude ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist vermessen und vermarktet.

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

Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

II. Wertermittlung der Eigentumswohnung

Wohnflächenberechnung gem. DIN 277

(Wohnung Nr. 2 im Aufteilungsplan)

Die Wohnfläche wurde den vorhandenen Eingabeplänen im Bauantragsverzeichnis Nr. 59/1994 der Stadt Helmbrechts entnommen.

Im Dachgeschoss befinden sich gem. Aufteilungsplan zwei nicht ausgebaute Dachräume, die nicht zu der Wohnfläche herangezogen wurden.

Obergeschoss

Wohnen	4,45 m	x	3,10 m	=	13,80 m ²
Wohnküche	4,45 m	x	3,10 m	=	13,80 m ²
Arbeitszimmer	5,60 m	x	2,00 m	=	11,20 m ²
	+ 4,00 m	x	1,10 m	=	4,40 m ²
Vorflur	1,50 m	x	1,00 m	=	1,50 m ²
Schlafen	3,10 m	x	5,51 m	=	17,08 m ²
Eltern I	4,50 m	x	2,85 m	=	12,83 m ²
Eltern II	2,80 m	x	2,15 m	=	6,02 m ²
Kind I	3,00 m	x	3,50 m	=	10,50 m ²
Kind II	3,00 m	x	3,00 m	=	9,00 m ²
Bad/WC	2,00 m	x	2,50 m	=	5,00 m ²
Flur	4,50 m	x	1,25 m	=	5,63 m ²
					<hr/>
			Wohnfläche Obergeschoss		110,76 m²

Dachgeschoss

Schlafen	4,40 m	x	4,60 m	=	20,24 m ²
Atelier	5,50 m	x	4,60 m	=	25,30 m ²
					<hr/>
			Wohnfläche Dachgeschoss		45,54 m²

			Wohnfläche gesamt:		156,30 m²
			Wohnfläche gerundet:		156,00 m²

III. Ertragswertberechnung

(Wohnung Nr. 2, Walberngrüner Straße 28, 95233 Helmbrechts)

Bei nachfolgender Berechnung wird bei 724,00 m² Grundstücksgröße und 600/1.000 Miteigentumsanteil ein Grundstücksanteil von 434,40 m² mit 26,00 €/m² zugrunde gelegt.

Der Grundstückspreis für **gemischte Baufläche** im Ortsteil Gösmes der Stadt Helmbrechts orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof vom März 2022 (Stand 31.12.2020).

Bodenwert

434,40 m ² x 26,00 EUR	11.294,40 EUR
Bodenwert gerundet:	<u>11.000,00 EUR</u>

Jahresrohertrag (Kaltmiete)

ca. 156,00 m ² Wohnfläche á 4,00 EUR/m ² x 12 Monate	7.488,00 EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten ca. 30%	~ <u>2.246,00 EUR</u>

Jahresreinertrag 5.242,00 EUR

abzügl. Bodenverzinsung

anzusetzender Liegenschaftszins 5,0% aus 11.000,00 EUR	<u>550,00 EUR</u>
---	-------------------

Wohnungsreinertrag: 4.692,00 EUR

Gebäude Baujahr 1975

1994

Schnittwert 1984

Lebensdauer normal 80 Jahre

Restnutzungsdauer (fiktiv) 40 Jahre

Vervielfältiger

mit 40 Jahren Restnutzungsdauer

und 3,5% Zinssatz 4.692,00 EUR x 21,355 100.197,66 EUR

Wohnungsertragswert (einschl. Keller) ~ 100.000,00 EUR

abzügl. 10% Schönheitsreparaturen/Reparaturstau 10.000,00 EUR

90.000,00 EUR

zuzügl. Bodenwert 11.000,00 EUR

101.000,00 EUR

zuzügl. KFZ-Stellplatz 500,00 EUR

101.500,00 EUR

Ertragswert = Verkehrswert gerundet: 100.000,00 EUR

IV. Verkehrswert

Bei vorgenannter Eigentumswohnung handelt es sich um eine große Wohneinheit in abseits gelegener, dörflicher Situation im Ortsteil Gösmes der Stadt Helmbrechts.

Energetische Maßnahmen gem. EnEV am Gebäude sind notwendig.

Aufgrund der abgelegenen Situation der Wohnung vom städtischen Geschehen mit Märkten, Ärzten, Banken etc. ist ein Marktanpassungsabschlag vom Ertragswert erforderlich.

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Ertragswertverfahren §§ 31 - 34 ImmoWertV (Fassung ab 01.01.2022) erstellt. Nachdem der Gutachterausschuss des Landkreises Hof insbesondere keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellt, musste im Wesentlichen auf eigene (Vergleichs-)Daten zurückgegriffen werden, die während der Gültigkeit von WertR 06 und ImmoWert 2010 zusammengetragen wurden. Bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung musste deshalb gem. § 10 Nr. 2 ImmoWertV (2) von dieser Verordnung abgewichen werden, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich war.

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 Berücksichtigung des erheblichen Instandhaltungsrückstands auf nachstehenden Betrag einschätzen:

Verkehrswert: 85.000,00 EUR

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

Helmbrechts, den 15. April 2024

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