

# WERTGUTACHTEN

**Aktenzeichen**

2 K 60/21

**Arealgröße:**

**Flur-Nr. 90/3 zu 291 m<sup>2</sup>**  
(Bürogebäude mit Wohnung, Garten)

**Baujahr:**

**Büro-/Wohngebäude 1941**



## **I. Allgemeines**

1. Das voll erschlossene Grundstück liegt an der voll erschlossenen Rudolf-Breitscheid-Straße, Ecke Angergäßchen nahe des Zentrums der Stadt Rehau. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten um ein Geschoss ab (s. Fotos). Direkt an der Nordseite fließt am Grundstück und am Gebäude der Höllbach vorbei (s. Lageplan). Das Büro- und Wohngebäude bildet das westliche Ende einer Reihenbebauung und steht mit drei Gebäudeseiten direkt auf der Grenze (s. Lageplan).

Das 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldachgeschoss ist in konventioneller Bauweise und mit den Mitteln der Zeit zu Beginn des Zweiten Weltkrieges 1941 errichtet worden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Büroetage, von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus zugänglich (s. Pfeil im Lageplan). Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich je eine Wohnung, vom Angergäßchen aus zugänglich (s. Pfeil im Lageplan).

Im Untergeschoss (Kellergeschoss) sind drei Garagen mit Zufahrt vom Angergäßchen aus vorhanden (s. Fotos).

Die Rudolf-Breitscheid-Straße und das Angergäßchen sind voll ausgebaut.

In der früheren Kreisstadt Rehau sind alle Infrastrukturen vorhanden (gute Verkehrsanbindung zur Kreisstadt Hof und zur Autobahn, SB-Märkte, Banken, Schulen, Ärzte etc.).

2. Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist ein Flächennutzungsplan der Stadt Rehau vorhanden, der das Gebiet als „Mischgebiet“ ausweist.
3. Im Grundstück sind Strom und Wasser vorhanden. Da das Gebäude jedoch unbewohnt ist, sind die Versorgungsleitungen abgestellt.
4. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Kanal zur Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbandes Saale.

5. Über die Beheizung des Gebäudes kann an dieser Stelle keine Aussage gemacht werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass eine Zentralheizung vorhanden ist.
6. Das Gebäude, das innen nicht besichtigt werden konnte, zeigt äußerlich Reparaturstau, so ist z. B. das Glas an der hölzernen Eingangstüre zur Büroetage eingeschlagen, Fenster sind teilweise offenstehend.
7. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
8. Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden. Ökologische Altlasten sind sicherlich nicht vorhanden.
9. Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.
10. Nach Aussage des Einwohnermeldeamtes der Stadt Rehau sind zu diesem Zeitpunkt keine Bewohner gemeldet, das Gebäude steht leer.
11. Grundstückszubehör wurde nicht geschätzt.

## II. Sachwert

### 1. Bodenwertermittlung

Länge des Grundstücks an der Rudolf-Breitscheid-Straße: ca. 9,00 m

Länge des Grundstücks am Angergäßchen: ca. 28,50 m

Arealgröße: 291 m<sup>2</sup>

291 m<sup>2</sup> Bauland à 57,00 EUR 16.587,00 EUR  
(einschl. Erschließungskosten)

**Bodenwert gerundet: 16.500,00 EUR**

Der Grundstückspreis für **erschlossenes** Wohnbauland in der Stadt Rehau orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hof vom 28.05.2019 (Stand 31.12.2018).

Eine neuere Richtwertfeststellung ist zurzeit nicht vorhanden.

### 2. Wertermittlung des Büro-/Wohngebäudes

#### 2.1. Baubeschreibung

Das massive Gebäude wurde im Jahre 1941 mit 30 cm starkem Außenmauerwerk in konventioneller Bauweise errichtet.

Das gesamte Gebäude hat einen in hellen Farben gestrichenen Rieselputz, die Sockelflächen zum Angergäßchen und zur Rudolf-Breitscheid-Straße hin sind verklinkert. Die Nordseite, entlang des Höllbaches, ist mit Wandplatten verkleidet (Eternit?).

Die Satteldachkonstruktion ist zimmermannsmäßig ausgeführt, auf Dachschalung befindet sich Dachpappung, darauf Naturschieferdeckung. Im Dachgeschoss sind nach Norden und Süden eine Reihe von Einzelgauben vorhanden, die komplett mit Kupferblech eingeblecht sind.

Die Dachrinnen und die Regenabfallrohre bestehen aus Kupferblech.

Als Fenster sind teilweise Kunststofffenster neueren Datums mit Isolierverglasung eingebaut, aber auch gestrichene Holzfenster, deren Farbe stark abgeblättert ist.

Der frühere Büroeingang von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus hat ein optisch gelungenes Granitgewände, in das eine Holztüre mit Glasausschnitten eingesetzt ist (s. Pfeil im Lageplan).

Die Wohnungen betritt man über ein separates Treppenhaus vom Angergäßchen aus. Das Treppenhaus ist großflächig nach Süden hin durch Glasbausteine belichtet.

Die Hauseingangstüre ist neueren Datums, besteht aus eloxiertem Leichtmetall und großzügiger Verglasung mit Drahtglas. Über der Haustüre befindet sich ein kleines, massives Vordach als Wetterschutz.

Die drei Garagentore sind Kunststoffore, als Schwingtore ausgeführt.

## **2.2 Bauliche Daten des Büro-/Wohngebäudes**

### **Büro Nutzfläche**

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte und keine Planunterlagen vorhanden sind, wird die Nutzfläche der Büroetage auf ca. 135 m<sup>2</sup> geschätzt.

### **Wohnungen Wohnfläche (siehe vor):**

Wohnfläche OG: ca. 135 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG: ca. 100 m<sup>2</sup>

### **Geschosshöhen:**

Kellergeschoss	2,50 m (Massivdecke)
Erdgeschoss	3,32 m (Holzbalkendecke)
Obergeschoss	2,40 m (Holzbalkendecke)
Dachgeschoss	2,75 m (Holzbalkendecke)
Spitzboden	3,85 m

### **2.2.3 Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) gem. DIN 277:**

$$15,00 \text{ m} \times 11,50 \text{ m} \times (2,50 \text{ m} + 3,32 \text{ m} + 2,40 \text{ m}) = 1.417,95 \text{ m}^3$$

$$11,50 \text{ m} \times \frac{6,60 \text{ m}}{2} \times 15,00 \text{ m} = 569,25 \text{ m}^3$$

---

**Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: 1.987,20 m<sup>3</sup>**

---

### **2.2.1 Berechnung der bebauten Fläche gemäß DIN 277**

$$15,00 \text{ m i. M.} \times 11,50 \text{ m i. M.} = 172,50 \text{ m}^2$$

---

**Bebaute Fläche: 172,50 m<sup>2</sup>**

---

### **2.2.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277**

$$15,00 \text{ m i. M.} \times 11,50 \text{ m i. M.} \times 4 = 690,00 \text{ m}^2$$

---

**Bruttogrundfläche: 690,00 m<sup>2</sup>**

---

### 2.3 Gebäudeeinstufung und Bauwert des Büro-/Wohngebäudes

Gebäudeeinstufung:	Einfaches Büro- und Wohngebäude voll unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes Satteldach wahrscheinlich Zentralheizung wahrscheinlich einfache Ausstattung	
	Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>
	Umbauter Raum	1.987,20 m <sup>3</sup>
	Bebaute Fläche	172,50 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche (BGF)	690,00 m <sup>2</sup>
	Baujahr	1941
	Gebäudealter	81 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	125 Jahre
	Restnutzungsdauer	44 Jahre

#### Bauwertermittlung

Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2010) 450,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

Baukostenindex März 2022 132,3%  
 (aktualisiert 10. März 2022)

#### Neuwert

690,00 m<sup>2</sup> BGF x 450,00 EUR/m<sup>2</sup> x 132,3% 410.791,50 EUR

abzügl. technische und wirtschaftliche  
 Wertminderung aus Alter und Abnutzung

abzügl. 54,00% aus 410.791,50 EUR ~ 221.827,00 EUR  
 (gem. Ross'scher Tabelle)

188.964,50 EUR  
 ./.. dringende Reparaturen (außen) pauschal 38.964,50 EUR  
 (außen, sicherlich auch innen)

**Gebäudewert gerundet: 150.000,00 EUR**

### **3. Baumängel**

Baumängel innen und außen sind sicherlich, schon aufgrund des Leerstandes vorhanden und wurden entsprechend bei der Bewertung berücksichtigt.

### **4. Außenanlagen**

Nach Westen, entlang des Angergäßchens, ist zur Überwindung des Höhenunterschieds zur Rudolf-Breitscheid-Straße hin eine bossierte Granitmauer vorhanden, die sich in geringer Höhe entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße fortsetzt.

Der Zugang zur Büroetage ist mit einem schmiedeeisernen Gartentürchen zwischen profilierten Betonsäulen abgeschlossen.

Zur Büro-Eingangstüre führt eine zweiläufige Granittreppe mit Geländer.

Der kleine Westgarten ist verwildert, hat Buschwerk und zwei große Nadelbäume (s. Fotos).

### **Zusammenstellung**

#### **5. Sachwert:**

Bauwert Büro-/Wohngebäude	150.000,00 EUR
Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>
	150.000,00 EUR
Bodenwert	<u>16.500,00 EUR</u>
<b>Sachwert:</b>	<b><u>166.500,00 EUR</u></b>

### **III. Verkehrswert**

Bei vorgenanntem Objekt handelt es sich um ein großes Gebäude mit Büroetage und zwei Wohnungen in guter Lage der Stadt Rehau.

Die Stadt Rehau hat ein großes Wirtschaftsaufkommen, aus diesem Grunde ist das Objekt nach Sanierung sicherlich gut zu vermarkten.

Die Sanierung ist wahrscheinlich kostenaufwendig, wurde jedoch entsprechend bewertet.

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt, gemäß WertR 06. Die rechtliche Grundlage zur Verkehrs-/Marktwertermittlung ist die ImmoWertV 2010.

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                      150.000,00 EUR**

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

Helmbrechts, den 15.03.2022

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