

BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHIRRMEISTER

Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Dürerstraße 14 – 08066 Zwickau

Tel.: 0375 46004956 – Mob. 01772085647 – Email: zu@schirrmeister.biz

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien

geprüfter Sachverständiger: Schäden an Gebäuden (SVM) / Bauphysik (SVM) / Holz- u. Bautenschutz (TÜV)

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Zwickau

Exposé Objekt AZ 3 K 51/22



Adresse:

**Weststraße 55
09212 Limbach-Oberfrohna**

Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Limbach (PLZ 09212), Blatt 510 (Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal) eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 814 zu 1.620 m², Weststraße 55, Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus mit vermutlich acht Wohnungen und Nebengelassen im hinteren Bereich (Es waren keine Innenbesichtigungen möglich.)

Verkehrswert:

88.000,00 € (Stichtag 18.07.2022)

Objekt:

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus mit vermutlich acht Wohneinheiten an der Weststraße (ca. 414 m² Wohnfläche aus Bauplanung und Umrechnungsfaktor); zwei Hintergebäuden mit

vermutlich zwei Wohneinheiten und Nebengelass sowie einen Holzverschlag an der rückseitigen Grundstücksgrenze.

Das straßenseitige Wohnhaus besteht aus einem dreigeschossigen Altbau (ca. 1888) mit vermutlich ausgebautem Satteldache und einem Spitzboden als Abstellraum. Das Haus ist voll unterkellert und wurde nach äußerem Anschein ca. 1990 ausgebaut (neue PVC-Fenster).

Die Hintergebäude (BJ ca. 1888 und 1937, letztmalig nach Bauakte 1960 umgebaut) bestehen aus zwei Geschossen mit einem Pultdach (rechtes Gebäude) und eingeschossig mit einem Pultdach (linkes Gebäude). Beide Gebäude sind nicht unterkellert. In den Gebäuden sind nach Aktenlage zwei Wohneinheiten vorhanden. Alle Objekte waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend und konnten von innen nicht besichtigt werden. An der hinteren Grundstücksgrenze steht noch ein Holzverschlag (ges. ca. 886 m³ umbauter Raum (aus Bauplanung).

Bei beiden massiven Hintergebäuden handelt es sich um Grenzbebauungen.

Die Außenanlagen sind stark verwildert und somit kaum begehbar.

Innerörtliche Lage

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Limbach. Die Entfernung zum Rathaus bzw. Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im fußläufig entfernten Stadtzentrum. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ebenfalls fußläufig entfernt.

Bauweise

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist keine Aussage möglich.

Aufteilung des Gebäudes

pro Geschoss vermutlich 2 WE

Zustand

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nach offensichtlicher Beurteilung als stark sanierungsbedürftig anzusehen. Folgende Bauschäden/Baumängel waren offensichtlich sichtbar:

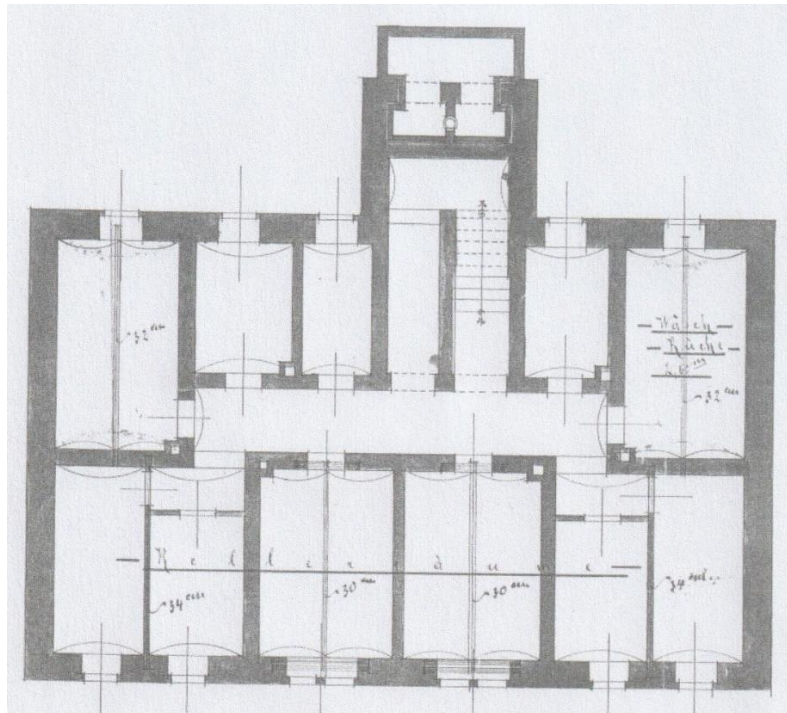
- Riss- und Putzschäden an der Fassade
- offenes Dachfenster (Hausschwammgefahr)
- defekte Dachentwässerung

Die erforderlichen Sanierungsaufwendungen für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden werden sachverständig nach „Baukosten 20/21“ mit 50.000,00 € geschätzt. Da der Bauzustand im Gebäude nicht bekannt ist, wird der Kostenaufwand für die Beseitigung möglicher Instandhaltungsrückstände und Modernisierungsaufwendungen über eine allgemein übliche angenommene Pauschale ermittelt. Im vorliegenden Fall schätzte ich diesen Aufwand auf 300,00 €/m² ein. Das ergibt bei der vorhandenen Wohnfläche einen Sanierungsaufwand von 124.200 €.

Nebengelasse

Die Berechnung des umbauten Raumes, d.h. des Volumens der Baukörper wurde nach den vorhandenen Bauzeichnungen aus dem Bauaktenarchiv in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit durchgeführt. Für den Abriss der Nebengelasse werden die Kosten nach „Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel / Baukosten 2020/21“ berechnet. (Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren) Massivbauten (Wagenremise/Kontorgebäude): ca. 736 m³ x 23.00 € = 16.928 € hinterer Holzschuppen (leichte Bauweise): ca. 150 m³ x 19,50 € = 2.926 € ges. Abbruchmaßnahmen ~ 20.000 €

Grundriss Keller



Grundriss Geschosse:

