

SACHVERSTÄNDIGEN-SOZIETÄT WETZLAR GMBH

Erstattung von Gutachten über

- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Mieten und Pachten
- Rechte an Grundstücken
- Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen

- Entwurfsplanung und/oder Bauleitung
- Baubegleitende Qualitätsüberwachung
- Abnahme von Bauleistungen
- Beweissicherung / Fotodokumentation von Gebäuden und baulichen Anlagen



Gerhard Schlier

von der IHK Wetzlar
ö.b.u.b. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter
u. unbebauter Grundstücke,
sowie Sachverständiger für
Mieten und Pachten und für
Rechte an Grundstücken

Dipl.-Ing. Horst Agel

von der IHK Wetzlar
ö.b.u.b. Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. Karsten Roth

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Az.: S-10388-30.1/08 - 11.04.2008

ERMITTLUNG

**der Eröffnungsbilanzwerte
über den Sachwert**

**für die
Liegenschaft**

**Grundschule "Erich-Kästner-Schule" Lich
Erich-Kästner-Straße 16
35423 Lich**

**am
Objekt**

01 Schulgebäude (GrS)

GERHARD SCHLIER

**von der IHK Wetzlar
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertungen bebauter und unbebauter Grundstücke**

Bankverbindung: Sparkasse Wetzlar • BLZ 515 500 35 • Kto.-Nr. 20 22 457
Steuer-Nummer: 039 191 774 69

Register-Gericht: Amtsgericht Wetzlar, Handelsregister Nr. B 5296
Geschäftsführer: Gerhard Schlier

Brühlsbachstr. 6 • 35578 Wetzlar
Tel (0 64 41) 94 25 - 0 • Fax - 26

www.sv-sozietaet-wetzlar.de
info@sv-sozietaet-wetzlar.de

1. **Allgemeine Angaben**

1.1 Grundstück:

Liegenschaft: Grundschule "Erich-Kästner-Schule" Lich
Erich-Kästner-Straße 16
35423 Lich

Objekt: 01 Schulgebäude (GrS)



1.2 Bewertungstichtag: 31.12.2007

1.3 Index (Basis 2000 = 100) 31,7 (für das Jahr 1970)

2. **Beschreibung**

Bezeichnung / Art:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Schulgebäude (Klassentrakt)
ursprüngliches Baujahr:	1970
Sanierungsmaßnahmen:	Nennenswerte Sanierungen, welche dazu beigetragen haben, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verlängern, wurden offenbar nicht durchgeführt.
anzunehmendes Baujahr:	1970
Ausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung unter Beachtung des ursprünglichen Baujahrs.
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (Mittelwert gemäß NHK 2000)
Alter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Konstruktion:	Stahlbetonskelettbau bzw. vorgefertigte massive Bauteile mit Klinkervormauerwerk der Außenfassade.
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Massiv mit Schweißbahneindeckung.
Treppen:	Zwei Treppenhäuser vom Erdgeschoß zum Obergeschoß massiv mit Kunststein-Tritt- und Setzstufen.
Sanitär:	Klassenzimmer jeweils mit Waschbecken.
Heizung:	Anschluß an die zentrale Heizungsanlage, aufgestellt im Gebäude 5. Die Heizkörper werden mit Thermostatventilen gesteuert.
Fußböden:	In den Fluren Fliesenbeläge, Klassenzimmer allgemein mit PVC-Plattenbelag.

Fenster:	Treppenhaus und Zugangsflure Leichtmetall mit Einfachverglasung, allgemein fest stehende Scheiben. Klassenräume verfügen über Schiebefenster in Leichtmetall mit Isolierverglasung, teilweise mit Oberlichtern. Elektrisch gesteuerte Metallaußenjalousetten in besonnten Klassenräumen.
Türen:	Einfache furnierte Holztüren.
Ansicht:	Sichtbeton mit Anstrich bzw. Klinkervormauerwerk.
sonstige Einbauten:	keine
Sonderbauteile:	keine
baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes befriedigend bis ausreichend.
Baumängel / Bauschäden:	<p>Bezüglich des Zustandes ist insbesondere ein ehemaliger Bewuchs des Gebäudes mit Fassadenbegrünung festzustellen. Die Anker bzw. Triebe sind teilweise noch an der Fassade vorhanden und auch jeweils in die Treppenhäuser eingewachsen.</p> <p>Ferner sind die Fenster allgemein nicht mehr zeitgemäß, teilweise lassen sich die Schiebefenster nicht mehr öffnen, darüber hinaus sind diverse Scheiben blind. Die Fußbodenbeläge in den Klassenräumen bedürfen zumindest zum Teil einer Überarbeitung.</p> <p>Im Bereich der Sichtbetonfassade sind geringfügige Merkmale von eindringender Feuchtigkeit festzustellen.</p>

3. Wertermittlung

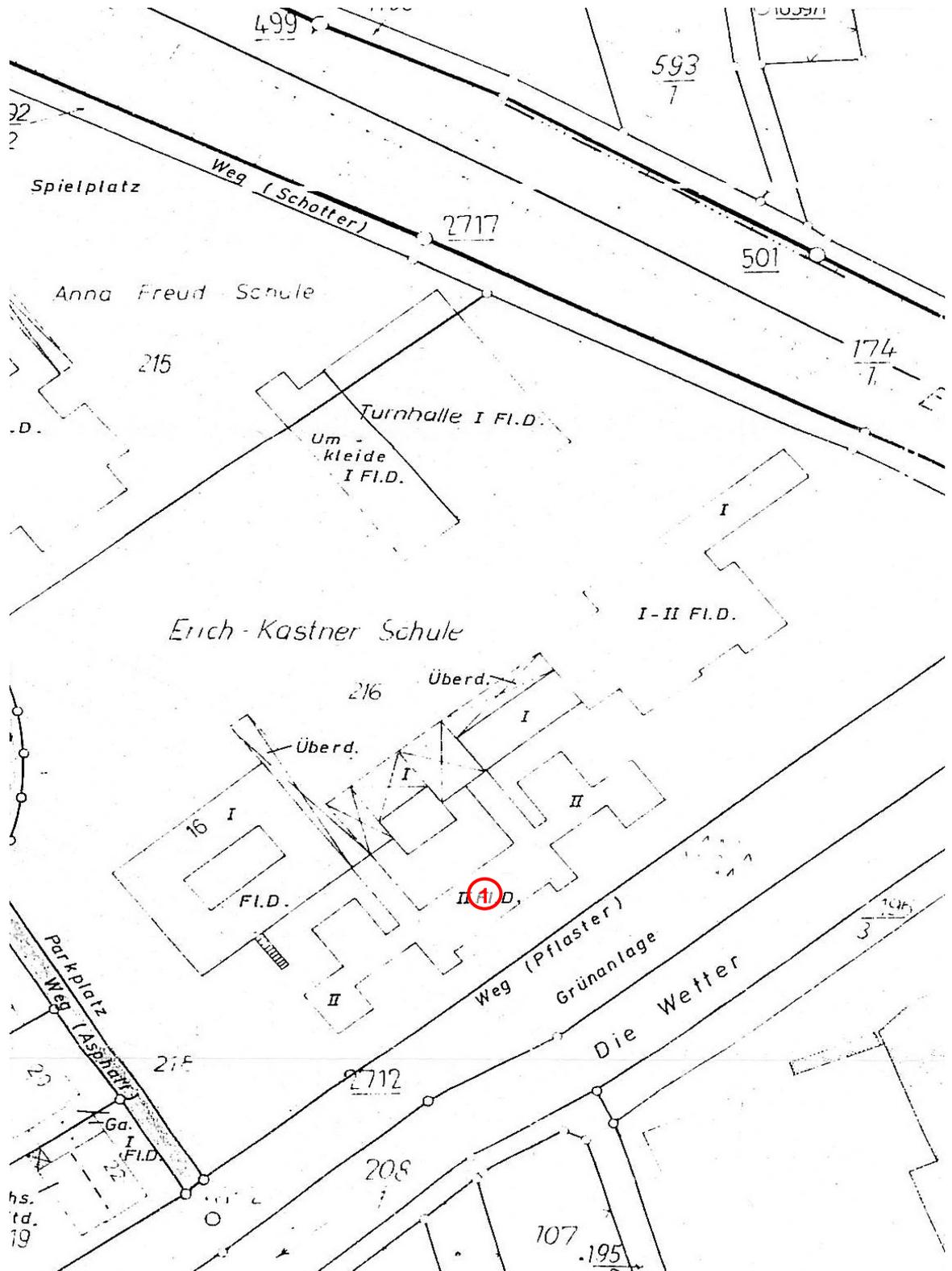
3.1 Berechnung des Herstellungswertes nach Normalherstellungskosten (NHK 2000)

anzunehmendes Baujahr (fiktives Baujahr bei Sanierung):		1970	
Grundpreis: (Typ 12)	Baualtersklasse: 1970 - 1984		
Ausstattung: mittel	Spanne NHK: 1.068 - 1.128 €/m ²	1.068 €/m ²	
Regionalfaktoren:	Land Hessen	x 0,95	
	Gemeinden	x 0,90	
Baunebenkosten:		x 1,14	
Sonstiges:	nicht unterkellert	x 1,05	
Index:		x 0,317	
NHK am Stichtag:		<u>346,49 €/m²</u>	

3.2 Berechnung des Eröffnungsbilanzwertes

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	1.340 m ²		
Herstellungswert, gerundet:	346 €/m ²	= €	463.640,00
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		= €	<u>1.360,00</u>
Herstellungswert		= €	465.000,00
lineare Abschreibung 56,9 % bei einem Alter von fiktiv 37 Jahren und einer Gesamtlebensdauer von 65 Jahren		= €	<u>- 264.692,31</u>
Bauzeitwert		= €	200.307,69
Wertberichtigung gemäß WertV 88, § 24: Minderung wegen Baumängel oder Bauschäden pauschal		= €	<u>- 10.200,00</u>
berichtigter Bauzeitwert		= €	<u>190.107,69</u>
Eröffnungsbilanzwert, gerundet		= €	<u>190.000,00</u>

4. Anlage - Abzeichnung der Flurkarte



5. **Anlage - Fotos**



Foto 1



Foto 2

5. **Anlage - Fotos**



Foto 3



Foto 4

5. **Anlage - Fotos**



Foto 5 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)



Foto 6 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)

5. **Anlage - Fotos**



Foto 7 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)



Foto 8 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)

5. **Anlage - Fotos**



Foto 9 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)



Foto 10 - Instandhaltungsnotwendigkeiten (beispielhaft)