

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-10388-30.2/08 - 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**

02 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-sozietae-wetzlar.de
info@sv-sozietae-wetzlar.de**

1. **Allgemeine Angaben**

1.1 Grundstück:

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

Objekt: 02 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:	Zweigeschossiges Schulgebäude mit integrierter Aula im Erdgeschoß und eingeschossigem Seitentrakt, der über Abstellräume und einen Werkraum verfügt.
ursprüngliches Baujahr:	1970
Sanierungsmaßnahmen:	Einbau neuer Zugangstüren zum Gebäude.
anzunehmendes Baujahr:	1970
Ausstattung:	Das zweigeschossige Schulgebäude verfügt über eine mittlere, teilweise auch bessere Ausstattung. Der eingeschossige Anbau hat letztendlich eine einfache, teils geringere Ausstattungsqualität, da er zu etwa einem Drittel ausschließlich als Abstellgebäude dient und darüber hinaus einen einfach ausgestatteten Werkraum beinhaltet.
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (Mittelwert gemäß NHK 2000)
Alter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Konstruktion:	Stahlbetonskelettbau bzw. vorgefertigte massive Bauteile mit Klinkervormauerwerk der Außenfassade.
Decken:	Zweigeschossiger Bauteil mit Stahlbeton-Massivdecken.
Dach:	Flachdach massiv mit Schweißbahneindeckung, teilweise mit Bekiesung.
Treppen:	Treppenhaus im zweigeschossigen Bauteil mit Kunststein-Tritt- und Setzstufen.
Sanitär:	Im Erdgeschoß des zweigeschossigen Bauteils Toilettenanlage, getrennt für Jungen und Mädchen bzw. Damen und Herren. Darüber hinaus in den Klassenräumen Waschbecken. In dem Bereich Schülerbetreuung Spülenanschlüsse für Einbauküche.
Heizung:	Anschluß an die zentrale Heizungsanlage des Gebäudes 5, Heizkörper mit Thermostatventilen.

Fußböden:	Im zweigeschossigen Bauteil Flure mit Fliesenbelag, Klassenräume überwiegend mit Bahnenware ausgestattet, Sanitärräume gefliest. Seitentrakt mit Estrich in den beiden Abstellräumen, Werkraum mit Asphaltplatten.
Fenster:	Leichtmetallfenster, der Bauzeit des Hauses entsprechend mit Isolierverglasung in den Klassenräumen und einfacher Verglasung in den Fluren bzw. Treppenhäusern. Elektrische Metall-Außenjalousetten im Bereich von Räumen mit Besonnung.
Türen:	Furnierte Türen, Eingangstüranlagen mit Leichtmetall-Pulverbeschichtung und Isolierverglasung. Ferner einfache Holztüren.
Ansicht:	Sichtbeton mit Anstrich und Klinkersichtmauerwerk.
sonstige Einbauten:	Einbauküche innerhalb der Räume der Schülerbetreuung, in der Aula Verdunklungseinrichtung.
Sonderbauteile:	keine
baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist unter Berücksichtigung des Alters letztendlich befriedigend.
Baumängel / Bauschäden:	Teilweise verfügt die Fassade über Reste einer Fassadenbegrünung. Die Dacheindeckung erscheint zumindest kurzfristig erneuerungsbedürftig. Die Fensteranlage wird heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

3. Wertermittlung

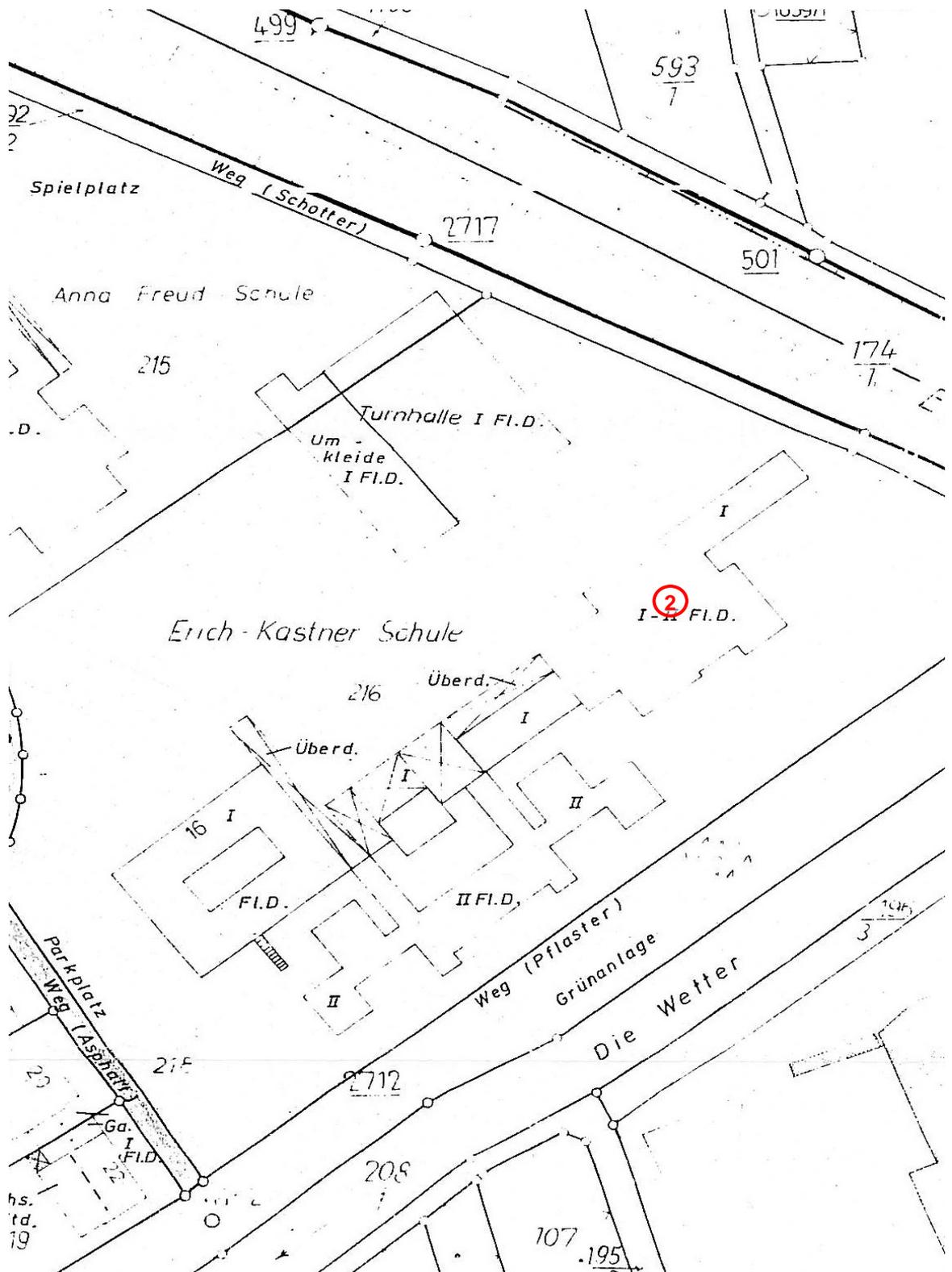
3.1 Berechnung des Herstellungswertes nach Normalherstellungskosten (NHK 2000)

anzunehmendes Baujahr (fiktives Baujahr bei Sanierung):	1970
Grundpreis: (Typ 12) Baualtersklasse: 1970 - 1984	
Ausstattung: mittel Spanne NHK: 1.168 - 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, tlw. eingesch.	x 1,02
Index:	x 0,371
NHK am Stichtag:	<u><u>393,93 €/m²</u></u>

3.2 Berechnung des Eröffnungsbilanzwertes

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	1.070 m ²	
Herstellungswert, gerundet:	394 €/m ²	= € 421.580,00
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		= € <u>3.420,00</u>
Herstellungswert		= € 425.000,00
lineare Abschreibung 56,9 % bei einem Alter von fiktiv 37 Jahren und einer Gesamtlebensdauer von 65 Jahren		= € <u>- 241.923,08</u>
Bauzeitwert		= € 183.076,92
Wertberichtigung gemäß WertV 88, § 24: Minderung wegen Baumängel oder Bauschäden pauschal		= € <u>- 16.000,00</u>
berichtigter Bauzeitwert		= € <u><u>167.076,92</u></u>
Eröffnungsbilanzwert, gerundet		= € <u><u>167.000,00</u></u>

4. Anlage - Abzeichnung der Flurkarte



5. **Anlage - Fotos**



Foto 1



Foto 2

5. **Anlage - Fotos**



Foto 3



Foto 4 - Flachdach des eingeschossigen Bauteiles

5. **Anlage - Fotos**



Foto 5 - blinde Verglasung (beispielhaft)



Foto 6 - Lehrküche

5. **Anlage - Fotos**



Foto 7 - Einbaumöblierung (beispielhaft)