

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-10388-30.3/08 - 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**

03 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: 03 Schulgebäude (GrS)



1.2 Bewertungstichtag: 31.12.2007

1.3 Index (Basis 2000 = 100) 37,1 (für das Jahr 1970)

2. **Beschreibung**

Bezeichnung / Art:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Schulgebäude mit Toilettenanlagen.
ursprüngliches Baujahr:	1970
Sanierungsmaßnahmen:	Keine nennenswerten durchgeführt.
anzunehmendes Baujahr:	1970
Ausstattung:	Etwa mittlere Ausstattungsqualität.
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (Mittelwert gemäß NHK).
Alter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Konstruktion:	Stahlbeton-Massivbauweise
Decken:	keine
Dach:	Flachdach, massiv mit Schweißbahneindeckung.
Treppen:	keine
Sanitär:	Wasser- und Abwasseranschlüsse, darüber hinaus getrennte Toilettenanlagen für Jungen und Mädchen, der Bauzeit des Gebäudes entsprechend.
Heizung:	Heizkörper mit Thermostatventilsteuerung, Anschluß an die zentrale Heizungsanlage des Gebäudes 5.
Fußböden:	Fliesen und Textilbelag in unterschiedlichen Anteilen.
Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Einfache furnierte Holztüren, Zugangstüren in Leichtmetall mit Pulverbeschichtung.
Ansicht:	Sichtbeton mit Anstrich und Klinkersichtmauerwerk.
sonstige Einbauten:	keine
Sonderbauteile:	keine

baulicher Zustand: Der bauliche Zustand ist unter Berücksichtigung des Alters befriedigend.

Baumängel / Bauschäden: Die Fenster sind nicht mehr zeitgemäß. Die Dach-eindeckung wird kurzfristig einer Erneuerung bedürfen.

3. Wertermittlung

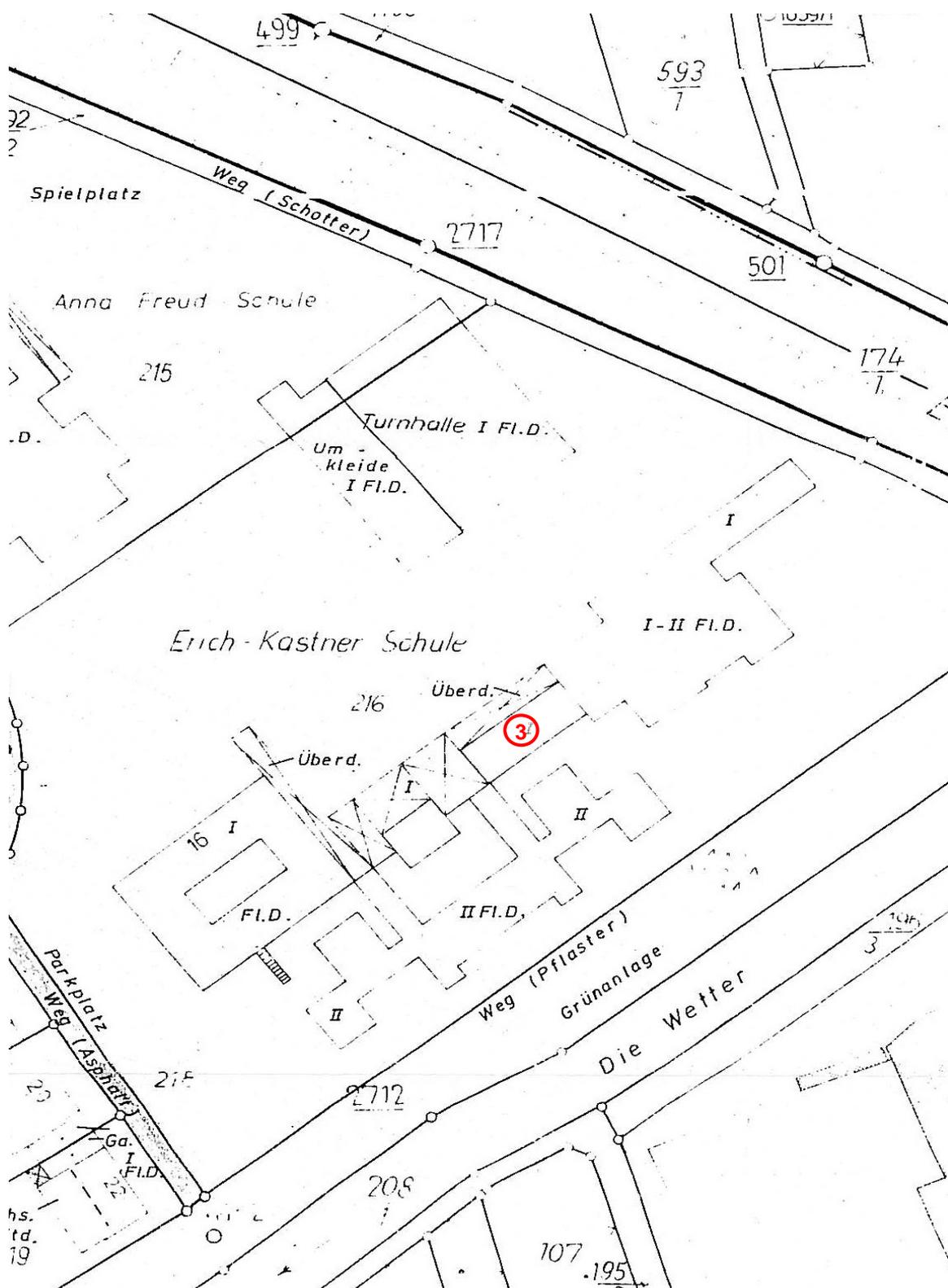
3.1 Berechnung des Herstellungswertes nach Normalherstellungskosten (NHK 2000)

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, 1-geschossig	x 0,925	
Index:		x 0,371	
NHK am Stichtag:		<u>357,24 €/m²</u>	

3.2 Berechnung des Eröffnungsbilanzwertes

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	141 m ²		
Herstellungswert, gerundet:	357 €/m ²	= €	50.337,00
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		= €	<u>663,00</u>
Herstellungswert		= €	51.000,00
lineare Abschreibung 56,9 % bei einem Alter von fiktiv 37 Jahren und einer Gesamtlebensdauer von 65 Jahren		= €	<u>- 29.030,77</u>
Bauzeitwert		= €	21.969,23
Wertberichtigung gemäß WertV 88, § 24: Minderung wegen Baumängel oder Bauschäden pauschal		= €	<u>- 2.400,00</u>
berichtigter Bauzeitwert		= €	<u>19.569,23</u>
Eröffnungsbilanzwert, gerundet		= €	<u>20.000,00</u>

4. Anlage - Abzeichnung der Flurkarte



5. **Anlage - Fotos**



Foto 1



Foto 2

5. **Anlage - Fotos**



Foto 3 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)