

# 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-10388-30.4/08 - 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**

**04 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](http://www.sv-sozietaet-wetzlar.de)  
[info@sv-sozietaet-wetzlar.de](mailto:info@sv-sozietaet-wetzlar.de)

## 1. **Allgemeine Angaben**

### 1.1 Grundstück:

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

Objekt: 04 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
ursprüngliches Baujahr:	1970
Sanierungsmaßnahmen:	keine
anzunehmendes Baujahr:	1970
Ausstattung:	Das Gebäude hat eine mittlere Ausstattungsqualität.
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (Mittelwert gemäß NHK 2000)
Alter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Konstruktion:	Massive Stahlbetonkonstruktion, teilweise mit vorgefertigten Elementen.
Decken:	keine
Dach:	Massiv mit Schweißbahneindeckung.
Treppen:	keine
Sanitär:	Wasser- und Abwasseranschluß mit Waschbecken.
Heizung:	Anschluß an die zentrale Heizungsanlage im Gebäude 5.
Fußböden:	PVC, Fliesen
Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, ein kleines rahmenloses Fensterband mit Einfachverglasung, im Vorraum Leichtmetallfenster mit Einfachverglasung. Ein Raum (ehemaliger Hausmeisterverkaufsraum) verfügt über nachträglich eingebaute Leichtmetallschiebefenster mit Pulverbeschichtung und einer von gleichem Material hergestellten Zugangstüre.
Türen:	Einfache beschichtete Türen, Zugangstüren Leichtmetallkonstruktion, den Fenstern angepaßt.
Ansicht:	Sichtbeton mit Anstrich und Klinkersichtmauerwerk.

sonstige Einbauten:	keine
Sonderbauteile:	<p>Diesem Gebäude werden alle überdachten Pausengänge des Schulhofes zugeordnet. Diese sind insgesamt in einer massiven Ausführung hergestellt mit Stahlbetonstützen und massivem Flachdach, welches über Schweißbahneindeckung verfügt.</p> <p>Die bauliche Ausführung ist unter Berücksichtigung des Alters befriedigend. Es ist erkennbar, daß die sichtbaren Betonteile offenbar bereits überarbeitet wurden und über einen flächendeckenden Anstrich verfügen.</p>
baulicher Zustand:	<p>Der bauliche Zustand ist unter Berücksichtigung des Alters befriedigend.</p>
Baumängel / Bauschäden:	<p>Teilweise verfügt die Fassade über Reste einer Fassadenbegrünung.</p> <p>Die Dacheindeckung erscheint zumindest kurzfristig erneuerungsbedürftig.</p> <p>Die Fensteranlage wird heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.</p>

### 3. Wertermittlung

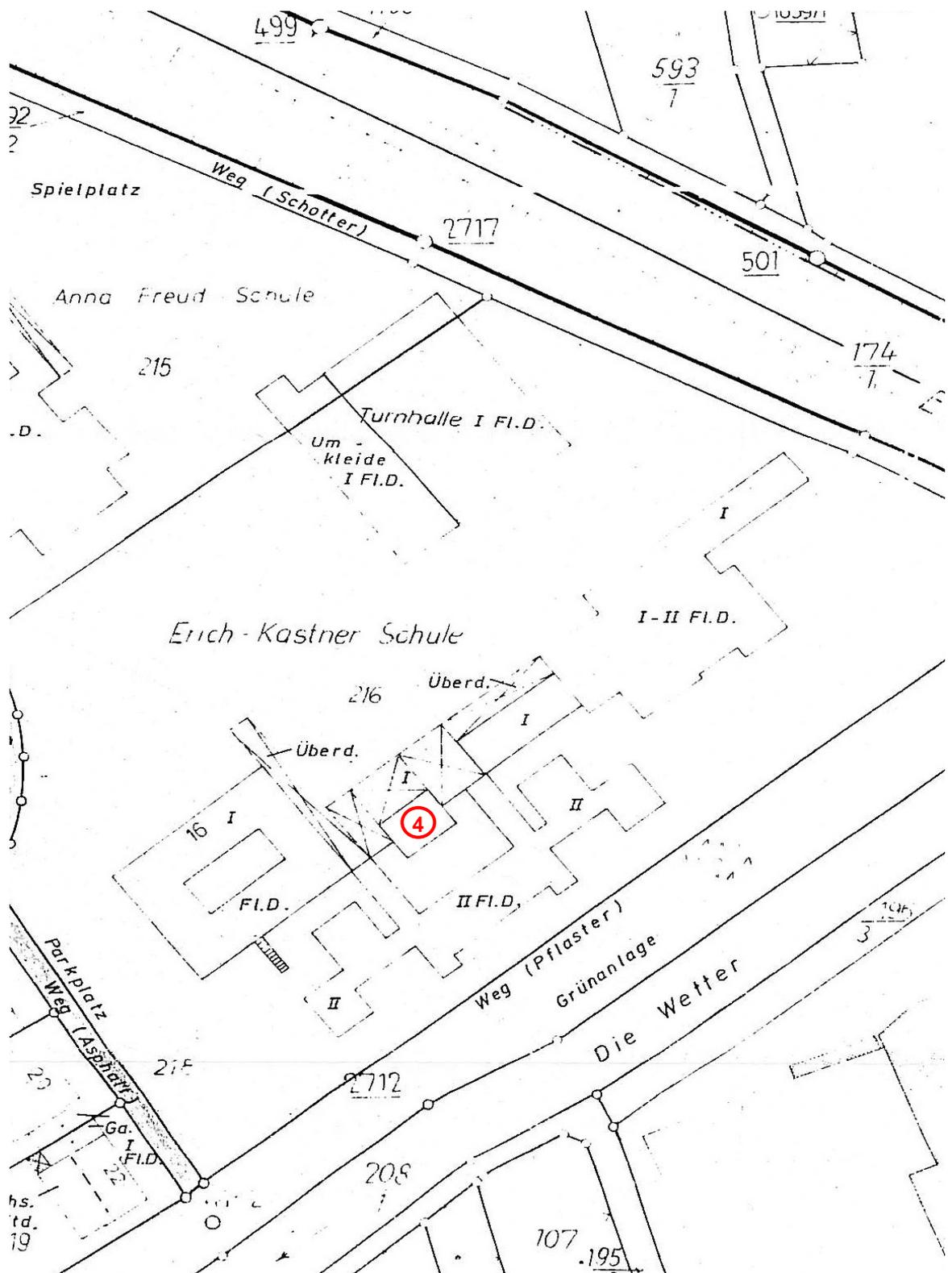
#### 3.1 Berechnung des Herstellungswertes nach Normalherstellungskosten (NHK 2000)

anzunehmendes Baujahr (fiktives Baujahr bei Sanierung):	1970
Grundpreis: (Typ 12) Baualtersklasse: 1970 - 1984	
Ausstattung: mittel Spanne NHK: 1.168 - 1.128 €/m <sup>2</sup>	1.068 €/m <sup>2</sup>
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><u>357,24 €/m<sup>2</sup></u></u>

#### 3.2 Berechnung des Eröffnungsbilanzwertes

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	104 m <sup>2</sup>	
Herstellungswert, gerundet:	357 €/m <sup>2</sup>	= € 37.128,00
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		= € <u>47.872,00</u>
Herstellungswert		= € 85.000,00
lineare Abschreibung 56,9 % bei einem Alter von fiktiv 37 Jahren und einer Gesamtlebensdauer von 65 Jahren		= € <u>- 48.384,62</u>
Bauzeitwert		= € 36.615,38
Wertberichtigung gemäß WertV 88, § 24: Minderung wegen Baumängel oder Bauschäden pauschal		= € <u>- 1.600,00</u>
berichtigter Bauzeitwert		= € <u><u>35.015,38</u></u>
<b>Eröffnungsbilanzwert, gerundet</b>		<b>= € <u><u>35.000,00</u></u></b>

4. Anlage - Abzeichnung der Flurkarte



5. **Anlage - Fotos**



Foto 1



Foto 2 - mangelhafte Flachdachabdichtung (beispielhaft)

5. **Anlage - Fotos**



Foto 3 - mangelhafte Flachdachabdichtung (beispielhaft)



Foto 4 - mangelhafte Flachdachabdichtung (beispielhaft)

5. **Anlage - Fotos**



Foto 5 - Merkmale von Feuchtigkeit im Dachbereich (beispielhaft)



Foto 6 - Merkmale von Feuchtigkeit im Dachbereich (beispielhaft)