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-10388-30.5/08 - 11.04.2008

E R M I T T L U N G

der Eröffnungsbilanzwerte
über den Sachwert

für die
Liegenschaft

Grundschule "Erich-Kästner-Schule" Lich
Erich-Kästner-Straße 16
35423 L i c h

am
Objekt

05 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 L i c h

Objekt: 05 Schulgebäude (GrS)

1.2 Bewertungsstichtag: 31.12.2007

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

2. Beschreibung

Bezeichnung / Art:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Verwaltungsgebäude mit Toiletten, Klassenraum und Hausmeisterwohnung.
ursprüngliches Baujahr:	1970
Sanierungsmaßnahmen:	Einbau neuer Fenster an der Nord-West-Fassade im Jahr 2002.
anzunehmendes Baujahr:	1970
Ausstattung:	Das Schulgebäude hat eine etwa mittlere Ausstattungsqualität.
Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (Mittelwert gemäß NHK)
Alter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Konstruktion:	Stahlbetonkonstruktion mit vorgefertigten Elementen in massiver Ausführung.
Decken:	Stahlbetondecke im Bereich der ehemaligen Hausmeisterwohnung.
Dach:	Massiv mit Schweißbahneindeckung.
Treppen:	Einfache Betontreppe zum Keller der Hausmeisterwohnung.
Sanitär:	Im Schulgebäude in den Büroräumen teilweise Waschbecken. Spülenanschluß im Lehrerzimmer, Klassenräume mit Wasser- und Abwasseranschluß. Im Verwaltungsteil getrennte WC für Damen und Herren, der Bauzeit des Gebäudes entsprechend, ferner Schülertoiletten mit einfacher bis mittleren Ausstattungsqualität. Hausmeisterwohnung mit Spülenanschluß in der Küche. Badezimmer mit Einbauwanne und Waschtisch. Separates Duschbad mit Einbaudusche und WC, Spülenanschluß in der Küche, Wasser- und Abwasseranschluß im Keller. Die Abwässer des Kellers werden mit einer Hebepumpe der Entwässerungsleitung zugeführt.

Heizung:	Im Schulgebäude ist die erdgasbefeuerte zentrale Heizungsanlage installiert. Diese wurde gemäß Beschriftung 1987 erneuert und eingebaut. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilsteuerung. Die Hausmeisterwohnung verfügt über eine separate Heizungsanlage incl. Warmwasserversorgung. Die Heizung ist gasbefeuert.
Fußböden:	Im Bereich des Schulgebäudes Fliesen in den Fluren. Sanitärräume gefliest, sonst allgemein PVC-Beläge. In der Hausmeisterwohnung Wohnräume mit PVC-Belägen, Eingangsbereich gefliest, Bodenfliesen in den Sanitärräumen, Keller mit Estrich.
Fenster:	Leichtmetallfenster in den Fluren des Schulgebäudes mit Einfachverglasung, sonst Schiebefenster mit Isolierverglasung, in besonnten Bereichen mit elektrischen Metall-Außenjalousetten. Die 2002 neu eingebauten Fenster in der Nord-West-Fassade sind pulverbeschichtete Leichtmetallfenster mit Einhand-Drehkippbeschlägen. Darüber hinaus wurde auch in der Hausmeisterwohnung im Wohnzimmer ein gleichartiges Fenster eingebaut. Die innenliegende Räume sind allgemein mit Lichtkuppeln ausgestattet.
Türen:	Leichtmetall-Zugangstüren, einfach verglast. Raumtüren von Holz, furniert, Sondertüren sind in Stahl ausgeführt.
Ansicht:	Sichtbeton mit Anstrich bzw. Klinkersichtmauerwerk.
sonstige Einbauten:	Einfache Küche und Einbauschränke im Lehrerzimmer, Alarmanlage.
Sonderbauteile:	keine
baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist unter Beachtung des Alters befriedigend bis ausreichend.
Baumängel / Bauschäden:	Die der Bauzeit entsprechenden Leichtmetallfenster sind letztendlich nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Erneuerung. Die Dacheindeckung entspricht ebenfalls dem Alter des Gebäudes und wird voraussichtlich kurzfristig zu erneuern sein. Geringfügig ist aufsteigende Feuchtigkeit an den Gebäudesockeln festzustellen. Schülertoiletten ohne Seifenspender gemäß Infektionsschutzgesetz.

3. Wertermittlung

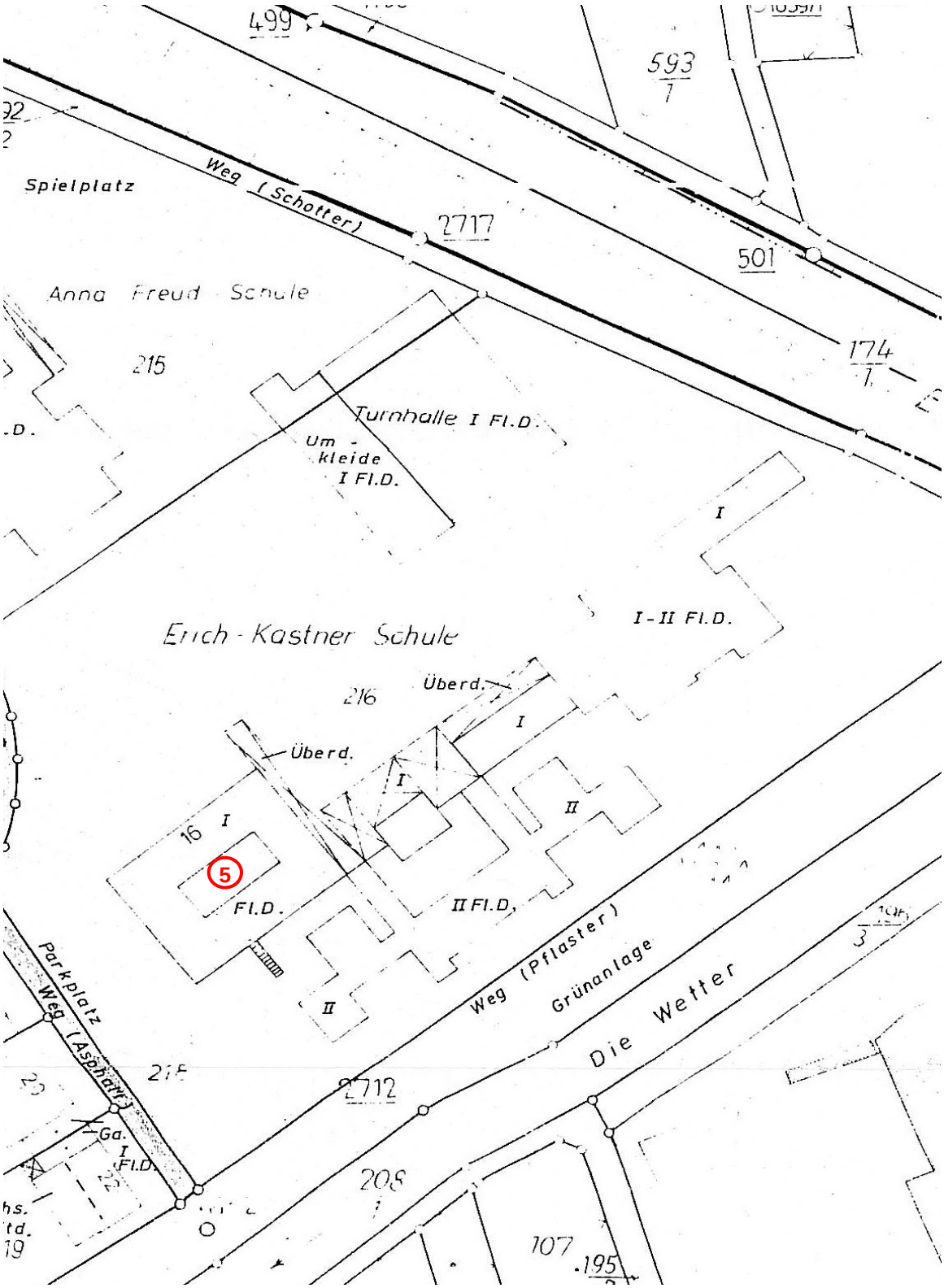
3.1 Berechnung des Herstellungswertes nach Normalherstellungskosten (NHK 2000)

anzunehmendes Baujahr (fiktives Baujahr bei Sanierung):			1970
Grundpreis:	(Typ 12)	Baualtersklasse: 1970 - 1984	
Ausstattung:	mittel	Spanne NHK: 1.168 - 1.128 €/m²	1.068 €/m²
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:			357,24 €/m²

3.2 Berechnung des Eröffnungsbilanzwertes

Brutto-Grundfläche (DIN 277)	632 m²			
Herstellungswert, gerundet:	357 €/m²	=	€	225.624,00
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	€	4.376,00
Herstellungswert		=	€	230.000,00
lineare Abschreibung 56,9 % bei einem Alter von fiktiv 37 Jahren und einer Gesamtlebensdauer von 65 Jahren		=	€	- 130.923,08
Bauzeitwert		=	€	99.076,92
Wertberichtigung gemäß WertV 88, § 24: Minderung wegen Baumängel oder Bauschäden pauschal		=	€	- 8.000,00
berichtigter Bauzeitwert		=	€	91.076,92
Eröffnungsbilanzwert, gerundet		**=**	**€**	**91.000,00**

4. Anlage - Abzeichnung der Flurkarte



5. Anlage - Fotos

Foto 1

Foto 2

5. Anlage - Fotos

Foto 3 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

Foto 4 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

5. Anlage - Fotos

Foto 5 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

Foto 6 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

5. Anlage - Fotos

Foto 7 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

Foto 8 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

5. Anlage - Fotos

Foto 9 - Instandhaltungsbedarf (beispielhaft)

Foto 10 - blinde Verglasung (beispielhaft)