Objekt

Bewertungsgegenstand ist die überwiegend 1914 erbaute und denkmalgeschützte "Villa Schmidt" mit in Summe 1.047,9 m² NF, die zuletzt als großzügiges Restaurant mit Veranstaltungsräumen und Verwaltungsflächen genutzt wurde und derzeit leer steht. Das Gebäude mit hohem historischem Charme wurde in Teilbereichen im Zuge der Landesgartenschau 2004 sowie im Rahmen der Pavillonerweiterung 2020 modernisiert bzw. renoviert, befindet sich zum Bewertungsstichtag dennoch in einem insgesamt nur unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit teils deutlichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sowie Feuchtigkeitsschäden. Ergänzend sind 21 Außenstellplätze auf dem 2.631 m² großen Grundstück vorhanden.

Konzeption

Der insgesamt 3-geschossige Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss wurde auf den Festungsgrundmauern der ehemaligen Südbatterie von 1861 errichtet. Von dieser Verteidigungsanlage zum Schutz der damaligen Eisenbahnbrücke sind insbesondere das in Natursteinmauerwerk erstellte Erdgeschoss inkl. Mauer und Turm mit Schießscharten erhalten geblieben. Dieser Bereich mit **284,3 m² NF** ist als Gastronomiefläche mit einem Gastraum (58 Sitzplätze, zzgl. 28 Außenplätze), einer geschlechtergetrennten WC-Anlage, einem Küchen- und Vorbereitungsraum mit Kühlzellen sowie üblichen Lager- und Technikräumen konzipiert.

Der westlich erstellte, eingeschossige Flachdachpavillon mit **254,5 m² NF** ist offen gestaltet und wird im Rahmen der Wertermittlung als Büro- und Ausstellungsfläche angesehen (bislang Gastro).

Die repräsentativen sowie historischen Obergeschosse (1. und 2.OG) des Altbaus umfassen in Summe **376,8 m² NF** und sind jeweils in eine zentrale Diele sowie 5 umlaufende Durchgangszimmer gegliedert. Diese Flächen waren ebenso der Gastronomie zugeordnet bzw. wurden als Veranstaltungsräume genutzt. Jedoch sind diese zusätzlichen Flächen nicht wirtschaftlich sinnvoll als Gastronomieflächen zu betreiben. Stattdessen wird eine marktübliche und repräsentative Büronutzung bedacht. Diese werden im Dachgeschoss durch weitere, klassisch mit einem Verteilerflur und hiervon abgehenden Räumen konzipierte Büroflächen (**132,3 m² NF**), die jedoch keinen vergleichbaren historischen Charme aufweisen, ergänzt.

Das 1.Obergeschosses ist über eine außenliegende Steintreppe sowie über die vorgelagerte Dachterrasse erschlossen. Von dort dient eine offene Holzpodesttreppe sowie abschließend ein kleines Treppenhaus der Erschließung des 2. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses. Des Weiteren ist eine Aufzugsanlage (EG bis 2.OG) vorhanden.

Der Altbau ist durchschnittlich, der Pavillon hiervon abweichend gut natürlich belichtet.

Eine Aufteilung des Altbaus in mehrere Nutzungs- oder Mieteinheiten ist aufgrund der fehlenden Abgeschlossenheit/ Unterteilbarkeit nicht oder nur baulich schwer möglich. In Kombination mit den ausschließlich vorhandenen Durchgangszimmern des 1. und 2.Obergeschosses wird die Funktionalität insgesamt als eingeschränkt eingestuft.

Objektqualität

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein repräsentatives Altbaugebäude mit historischer Fassadengestaltung und villen- bzw. schlossartigem Erscheinungsbild. Das Gebäude weist eine gehobene architektonische Gestaltung mit symmetrischer Fassadengliederung, Natursteinsockel, Putzfassade, Fensterläden, Zierelementen sowie aufwendig gestalteten Treppen- und Balkonbereichen auf. Der Altbau wurde in Teilbereichen im Zuge der Landesgartenschau 2004 sowie im Rahmen der Pavillonerweiterung 2020 modernisiert bzw. renoviert, befindet sich zum Bewertungsstichtag dennoch in einem insgesamt nur unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit teils deutlichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sowie Feuchtigkeitsschäden. Letztere zeigen sich im Erdgeschoss an nahezu allen Innenwänden im Sockelbereich durch Putz- und Farbabplatzungen sowie Ausblühungen. Ursächlich ist hierfür die entsprechend des Baujahrs nicht unübliche, fehlende Mauerwerksabdichtung an allen erdberührenden Außenwänden und in der Folge aufsteigende Feuchtigkeit (Kapillareffekt). Diese erschwert eine langfristige und uneingeschränkte Nutzung dieser Räume. Darüber hinaus ist ein weiterer Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Erdgeschoss unterhalb des Podestes der Zugangstreppe zum 1.Obergeschoss ersichtlich, der auf eine dort mangelhafte Abdichtung hindeutet.

Um die langfristige Vermietbarkeit des historischen und repräsentativen Gebäudes inkl. aller Flächen zu gewährleisten, werden auch hinsichtlich des üblichen und wirtschaftlichen Marktverhaltens umfangreiche Modernisierungskosten sowie Kosten zur Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden (Instandhaltungsrückstau) bedacht und als boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) in Abzug gebracht. Siehe hierzu

nachfolgende Erläuterungen. Diesbezüglich berücksichtigt die Bewertung im Rahmen der Wertansätze eine dem Potential des Gebäudes angemessene, **gute und repräsentative Objektqualität.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die nachfolgenden Maßnahmen sind kurz- bis mittelfristig erforderlich und werden in voller Höhe in Abzug gebracht. Die Material- und Handwerkerkosten basieren auf Auskünften regionaler Handwerker sowie auf eigenen Recherchen und sind vorbehaltlich genauerer Angebote zu verstehen. Es werden ausschließlich die Nettokosten berücksichtigt, da im Rahmen der Neuvermietung ebenfalls Nettomieten kalkuliert und angesetzt werden (Umsatzsteuer als durchlaufender Posten).

Leerstandskosten

Für den temporären Leerstands werden Leerstandskosten in Höhe von insgesamt rd. **246.580 €** in Abzug gebracht. Diese berücksichtigen für die kalkulierte, 12-monatige Vermarktungszeit den entsprechenden Mietausfall, den Betriebs- und Nebenkostenausfall von 2,00 €/m² NF/Monat bzw. 24,00 /m² NF/Jahr, Vermarktungskosten von 2 Monatsmieten sowie Incentives (2 Monate mietfreie Zeit). Siehe hierzu die systemseitige Berechnung der Leerstandskosten.

Feuchtigkeitsschäden:

Für die bereits beschriebenen Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Innenwände, aufgrund einer mangelhaften Mauerwerksabdichtung, werden Kosten in Höhe von 24.000 € berücksichtigt (96 lfd. Meter x 250 €/lfd. Meter). Die marktüblichen Material- und Handwerkerkosten (Injektionsverfahren/ Mauersäge) liegen zwischen 150 bis 350 €/lfd. Meter.

Für die Feuchtigkeitsschäden an der Decke ggf. aufgrund einer mangelhaften Abdichtung des Podestes der Zugangstreppe werden Kosten in Höhe von gerundet 5.500 € berücksichtigt (12,5 m² x rd. 450 €/m²). Die marktüblichen Material- und Handwerkerkosten liegen zwischen 300 bis 600 €/m².

Für die vorgenannten Feuchtigkeitsschäden werden insgesamt gerundet **30.000 €** in Abzug gebracht.

Modernisierungskosten:

Gemäß des BKI Baukosteninformationszentrum (Stand Q2 2025) liegen die indexierten und regionalisierten Kosten (ohne Umsatzsteuer) zwischen 366 und 1.624 €/m² NF (Ø 893 €/m² NF). Diese Kosten beziehen sich zwar auf "Wohngebäude nach 1945 nur Oberflächen", werden jedoch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als grundsätzlich vergleichbar eingestuft. In Anlehnung an die vorgenannten Kosten werden nachfolgende Modernisierungskosten, entsprechend des Zustands und der Qualität der jeweiligen Teilfläche, berücksichtigt:

Nutzung	m² NF	Kostenansatz in €/m² NF	Kosten in €	Hinweis
EG Altbau:	284,3	100,00	28.430	geringfügige Renovierungen sowie Beseitigung der Putz- und Farbabplatzungen
EG Pavillon:	254,5	0,00	0,00	nicht erforderlich
Büro 1. und 2.OG	376,8	1.000,00	376.800	umfangreich und historisch repräsentativ
Büro DG	132,3	750,00	99.225	umfangreich, jedoch nicht historisch repräsentativ
Summe		gerundet	**505.000**	

Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäude-/Ausstattungsbeschreibung ist die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und/oder der vorgelegten Unterlagen sowie ggf. daraus abgeleiteten, begründeten Annahmen. Gebäude, Ausstattung und energetische Eigenschaften werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig bzw. hinsichtlich der Unterlagen möglich ist. Dennoch können in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten, welche jedoch nicht wertrelevant sind.

Villa Schmidt

Baujahr	1861
Gebäudemaß / Anzahl	1.442 m² BGF
Altbau	zum Zeitpunkt der Besichtigung
Bauweise	
Tragkonstruktion	massive Mauerwerksbauweise
Außenwände/Fassade	EG mit sichtbarem Natursteinmauerwerk, ab dem 1. OG mit Putz gestaltet, architektonische Gestaltung mit symmetrischer Fassadengliederung und Zierelementen
Dach	Walmdach mit Biberschwanzeindeckung, aufstehenden Gauben und zentralem Turm
Ausstattung	EG durchschnittlich, 1. und 2.OG repräsentativ und grundsätzlich bzw. ursprünglich gehoben, DG unterdurchschnittlich
Fenster	überwiegend großformatige Holzrahmenfenster mit Sprossen und Isolierverglasung, Beschattung in Teilbereichen durch Holzklappläden
Bodenbeläge	Fliesen, Sichtestrich, Parkett, Laminat
Wände/Decken	verputzt, tapeziert und gestrichen, Stuckverzierungen, hohe Decken im 1. und 2.OG
Heizung	zwei Gas-Brennwertheizungen, Verteilung über Fußbodenheizung (teilweise EG) sowie Radiatoren (in den Obergeschossen veraltet)
Warmwasserversorgung	zentral
Sanitärinstallation	EG modern, 1. und 2.OG gehoben, im DG in einfacher Ausführung
Energetischer Gebäudezustand	durchschnittlich
Besonderheiten	Brandmeldezentrale, Belüftungsanlage der Gastronomie
Bau- und Unterhaltungszustand	unterdurchschnittlich mit teils deutlichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sowie Putz- und Farbabplatzungen
Objektqualität	unterdurchschnittlich und für die repräsentative Bauweise unangemessen
Pavillon	zum Zeitpunkt der Besichtigung
Bauweise	
Tragkonstruktion	Stahlbeton- und Holzbauweise
Außenwände/Fassade	Glasfassade, Holzverkleidung, HPL-Platten
Dach	Flachdach mit extensiver Begrünung
Ausstattung	überdurchschnittlich
Fenster	Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung, Beschattung über Markisen
Bodenbeläge	Vinyl, Fliesen

Wände/Decken	verputzt und gestrichen
Heizung	Versorgung über den Altbau, Verteilung über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	zentral
Sanitärinstallation	modern
Energetischer Gebäudezustand	überdurchschnittlich
Besonderheiten	keine
Bau- und Unterhaltungszustand	überdurchschnittlich
Objektqualität	überdurchschnittlich

Grundstück

Grundstücksdetails

Das zu bewertende Grundstück (Flst. Nr. 548/15) misst 2.631 m² und der Grundstückszuschnitt ist asymmetrisch - im Detail wird auf die Liegenschaftskarte im Anhang verwiesen. Die Topographie ist eben und es wird von tragfähigen Untergrundverhältnissen ausgegangen.

Außenanlagen

Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend gepflastert bzw. im Bereich der Pkw-Stellplätze mit Rasengittersteinen gestaltet. Darüber hinaus sind Randbereiche bepflanzt.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen (Frischwasser, Strom, Telefon, Gas). Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Erschließungskosten

Es sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bekannt.