



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen

Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für den 71,38 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flurstücks - Nr. 119/6 und 119/7

08543 Pöhl, Christgrüner Straße 9,10

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Christgrüner Straße 10 im Erdgeschoss/links samt Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10.1;



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

11 K 63 / 24

Interner Code:

Pö Chr 010 – 10.1

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

24.08.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 12.08.2024

Verkehrswert: 16.000,00 €

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 213874
mobil: 0162 / 25 86 309

mail: tk@svb-kruegel.de
url: svb-kruegel.de

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren des im Grundbuch des Amtsgerichtes Plauen von Herlasgrün, Blatt 234 eingetragenen Grundbesitzes zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für den Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10.1 zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Bezeichnung des Objekts: Wohnung 10.1 im Erdgeschoss/links eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses einschl. Miteigentumsanteil am Grundstück;
- 1.3.2. Ort: 08543 Plauen
- 1.3.3. Straße: Christgrüner Straße 10
- 1.3.4. Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch: Grundbuchamt Plauen,
Grundbuch von Herlasgrün, Blatt 234,
- 1.3.5. Flurstück: Nr.: 119/6 und 119/7,
Gemarkung: Herlasgrün,
Gemeinde: Pöhl,
- 1.3.6. Grundstücksgröße: 1.422 m² und 1.323 m²
Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt:
71,38 / 1.000
- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 12.08.2024
Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung. Es wurden alle Räumlichkeiten der Wohnung in Augenschein genommen.
- 1.5. Nutzungsrechte:** Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Die Wohnung wird von der Eigentümerin bewohnt.
- 1.6. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Mehrfamilienhausgrundstück. Gewerbliche Nutzung ist nicht vorhanden.

2. Objektbeschreibung

Spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zur Wohnung Nr. 10.1 im Aufgang Nr. 10, EG links:

- Art: 4-Raum- Wohnung mit: Flur, Bad/ WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern;

- Beschaffenheit:

· zum Wertermittlungsstichtag weitgehend teilsanierte Wohnung im Erdgeschoss eines teilsanierten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen je Treppenaufgang;

· Orientierung des Wohnzimmers und des Schlafzimmers zur Rückseite (Südseite); Kinderzimmer, Bad und Küche liegen an der Nordlängsseite zur grundstücksinternen Zugangsstraße hin.

Die Wohnung liegt als mittlere Wohnung energetisch günstig,

· Bad mit eingefliester Wanne, ohne separate Dusche, kleines Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, schmaler Grundriss

WC in Vorwandinstallation, Fliesen im Nassbereich raumhoch, Fußbodenfliesen

- . Küchenfußboden mit Laminatbelag, Fliesensockel in der Küche, schmaler Grundriss,
- . Küche und Bad mit Fenster (natürliche Belichtung und Belüftung),
- . Wohnungseingangstür mit Spion, furnierte Innentüren;
- . Fußbodenbeläge als textile Beläge und Laminat (abgewohnt, mieter eigene Leistung)
- . Decken teilweise mit Paneelverkleidung und PUR- Schaumplatten,
- . Platten – Heizkörper mit Wärmemengenzähler;
- . Elektroverteilung im Flur, Paneelsockelverkleidung,
- . Vorhandensein von einem Kellerraum
- . ein PKW- Stellplatz ist nicht zugeordnet;
- Lage: . vergleichsweise abseitige Lage am Ortsteilrand, zurückgesetzt von der Christgrüner Straße, durch die angrenzende Bahnstrecke emissionsbelastet,
- . im Ort sind vereinzelt die Läden für den täglichen Bedarf, weitere befinden sich in Treuen in ca. 15 km Entfernung

- Größe der Whg.: 4-Raum-Wohnung mit: 65,32 m²,

- Ausstattung, baulicher Zustand:

- . Die Wohnung hat einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
- . Sie befindet sich in einem abgewohnten aber normal instand gehaltenem Zustand.
- . Die Wohnung hat einen funktionellen Zuschnitt, wobei die Kinderzimmer infolge nachträglichem Einbau einer Trennwand hintereinander angeordnet sind.
- . Die Einheit liegt im Erdgeschoss, ein Aufzug ist nicht vorhanden;
- . Die zu bewertende Wohnung ist bewohnt;
- . Bauliche Schäden sind am Gemeinschaftseigentum als aufsteigende Kellerfeuchtigkeit und Ausblühungen sichtbar.

3. Daten der Wertermittlung

	Daten
[1] Größe der Einheit in m²	65,32
[2] Vergleichswert	15.300,00 €
[3] Ertragswert	17.700,00 €
[4] gewichteter Wert	16.100,00 €
Zu-/Abschlag	0,00 €
[6] Verkehrswert	16.000,00 €
[7] enthaltener Bodenwertanteil	2.897,00 €
[9] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Instandsetzungskosten	3.000,00 €
Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz	0,00 €
[10] um [9] bereinigter Wert pro Nutzfläche	291,00 €
[11] Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	5,91 €

4. Abschlusszusammenfassung und Verkehrswertermittlung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Pöhl, im Vogtlandkreis, im westlichsten Teil des Freistaates Sachsen nahe der Talsperre Pöhl, im Ortsteil Herlasgrün.
 Herlasgrün ist ein sehr ländlich geprägter Ortsteil mit ausgedehnten Landwirtschaftsflächen in der Peripherie

des Ortsteils und überwiegend aufgelockerter individueller Bebauung und Hofbebauung entlang der schmalen Anliegerstraßen. Vereinzelt befindet sich Geschosswohnbebauung in der Gemeinde, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden.

Neben touristischen Aspekten hat die Land- und Forstwirtschaft einen vergleichsweise hohen wirtschaftlichen Anteil. Am nördlichen Rand durchzieht die Bahnstrecke den Ortsteil von Ost nach West.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken Nr. 119/6 und 119/7, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Flurstück Nr. 119/7 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Treppenhauseingängen bebaut. Das Flurstück 119/6 grenzt nördlich an und ist an der Südgrenze mit einer 5-teiligen PKW-Reihengaragenzeile bebaut.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsteilrand an der Christgrüner Straße, direkt an der Bahnstrecke und der Unterführung der Straße. Die Straße ist eine untergeordnete Ortsteilverbindungsstraße, die von der ortsdurchführenden Dorfstraße, ca. 150 m südlich, abzweigt.

Die umgebende Bebauung besteht aus aufgelockerter landwirtschaftlicher Hofbebauung und aus Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken, sowie aus Wochenendgrundstücken. Mehrfamilienhausgrundstücke, wie im Bewertungsfall, sind die Ausnahme.

Die Wohnlage ist als ländlich abseitig und durch die angrenzende Bahnstrecke als emissionsbelastet einzustufen. Vereinzelt Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker) befinden sich in ca. 300 m Entfernung. Das Naherholungszentrum der Talsperre Pöhl ist ca. 5 bis 6 km entfernt.

Das dreigeschossige, um 1970 errichtete Wohnhaus hat 16 Wohnungen und wurde nach 1990 nach damals üblichem Standard saniert. Der Ausbau erfolgte weitgehend auf einfachem bis mittlerem Niveau. Der Zugang erfolgt über zwei getrennte Treppenhauseingänge, jeweils mit der postalischen Adresse Christgrüner Straße 9 und 10. Die Wohnungen an den Treppenhäusern sind zweispännig angeordnet, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das teilweise freistehende Kellergeschoss ist vom Rückraum über eine Kelleraußentreppe separat begehbar.

Im Zuge der durchgeführten Sanierung und Modernisierung erfolgte die Aufteilung in Sondereigentum.

Das zu bewertende Sondereigentum, die Wohnung Nr. 10.1, befindet sich im Erdgeschoss links im rechten Treppenhaus, Gebäudeteil Nr. 10.

Es handelt sich um eine 4-Raum-Wohnung mit zentralem Flur, Bad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC, einem Wohnraum, zwei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer und einer Küche. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnung hat eine Größe von 65,32 m² und ist bewohnt. Ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist ausreichend instand gehalten, wobei allgemeiner Verschleiß sichtbar ist. Besonders die textilen Beläge sind abgewohnt und müssen ersetzt werden.

Die Bewertung der Einheit erfolgt nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren. Im Ertragswertverfahren wurde die Vermarktungsmöglichkeit und damit die Anpassung an den Markt über die erzielbare Miete und den angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Der Vergleichswert bestätigt den Ertragswert.

Die ungünstigen Lageeigenschaften und der fehlende Balkon beeinflussen den Verkaufspreis in stärkerem Maße. Das wird in den Ertragswertansätzen berücksichtigt. Auch die Vergleichskaufpreise lassen diese Situation erkennen.

Bei der Festlegung des Verkehrswertes wichtet der Gutachter das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens daher mit 2/3 Anteil am Verkehrswert. Die Datenquelle der wertermittlungserforderlichen Daten ist plausibel.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1 und 2: Nordwestansicht des Gebäudes mit Markierung der Wohnungslage



Foto 3: Westansicht des Flst. 119/6 von der Straße. Foto 4: dto



Foto 5: Südwestansicht des Gebäudes



Foto 6: Ostansicht des Gebäudes



Foto 7: Treppenhaus



Foto 8: Innenaufnahme Flur

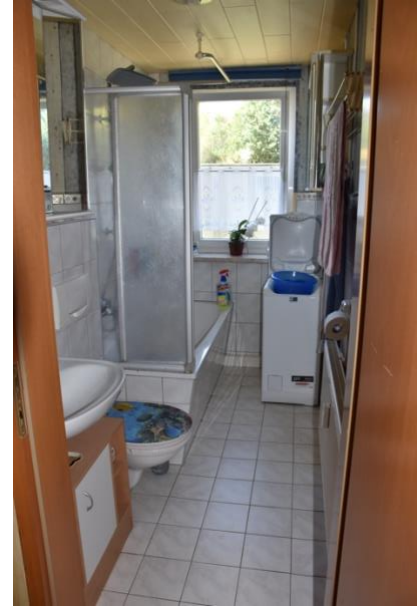


Foto 9: Bad



Foto 10: Kellerflur



Foto 11: Heizungsraum



Foto 12: Nebenausgang