



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

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Exposé zum Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Wohn- und Geschäftshausgrundstück in:

08371 Glauchau, Breite Straße 1, Breite Straße 2
Flurstück - Nr. 1751



Aktenzeichen:

3 K 7 / 25

Interner Code:

Gc Brs 001-002

Ausfertigung:

Exposé

Datum der Erstellung:

21.05.2025

Auftraggeber:

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

Veranlassung:

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag:

09.05.2025

Verkehrswert :

5.000,00 €

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. Angaben zum Grundstück

- 1.1.1. Bezeichnung des Objekts: Wohn- und Geschäftshausgrundstück
 1.1.2. Ort: 08371 Glauchau
 1.1.3. Straße: Breite Straße 1, Breite Straße 2
 1.1.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Hohenstein-Ernstthal von Glauchau
 Blatt 6384
 1.1.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 1751
Gemarkung	Glauchau
Gemeinde	Stadt Glauchau
Größe	130 m ²

- 1.2. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 09.05.2025
 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung sind in der Akte getrennt aufgeführt;
 Es erfolgte eine komplette Besichtigung
 1.3. Nutzungsrechte: Das Gebäude ist zum Stichtag ungenutzt und nicht bewohnt.
 1.4. Nutzungsart: Das Flurstück ist mit einem um 1900 errichteten dreigeschossigen,
 unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, an dem im EG
 rückseitig ein eingeschossiger Geschäftsraumanbau errichtet ist, der sich
 als Überbau komplett auf das angrenzende Flurstück Nr. 1750 erstreckt.
 Das Grundstück ist zum Stichtag komplett ungenutzt.

2. Gebäudeabmessungen

zusammenfassende Angaben

Der Erdgeschossanbau auf dem Flurstück Nr. 1750 bleibt als Überbau in den Angaben und auch bei der Sanierung unberücksichtigt, da er für die Nutzung nach Sanierung nicht zwingend erforderlich ist.

Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
WGH	443,10	1.415,28	245,00	115,20

3. Daten der Wertermittlung

[1]	Ertragswert	4.000,00 €
[2]	Sachwert	6.000,00 €
[3]	Zu-/ Abschläge	0%
[4]	Verkehrswert	4.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	7.410,00 €
[6]	boG (Instandsetzungsaufwand)	414.050,00 €
[7]	Wert nach Sanierung pro m ² Wohn-/Nutzfläche	1.706,00 €
[8]	Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	16,00 €
[9]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung nach Sanierung)	18,47 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Glauchau, einer westsächsischen Industriegebiet. Die Stadt liegt im Umgebungsbereich des VW-Werkes, ein Hauptbetrieb der Automobilindustrie.

Die Stadt wird neben dem Sitz der Verwaltung des Landratsamtes Zwickau auch von historischen Gebäuden wie den Schlössern Forder- und Hinterglauchau geprägt, die durch den sogenannten kurzen Graben von der Stadt (Altstadt, Innenstadt, historisch bebaut) abgetrennt wird. Der Schlossberg befindet sich am rechtsseitigen/östlichen Talhang der Zwickauer Mulde.

Das Grundstück ist ca. 200 m westlich vom historischen Stadtzentrum (Schloss Glauchau), in der Unterstadt am ehemaligen Viehmarkt (Breite Straße) gelegen.

Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Lage, da die historisch bebauten kleingliedrigen Reihenhaushausgrundstücke (oft bis zu über 80 % bebaut) überwiegend nur durch enge Straßen (teilweise Einbahnstraßen) erschlossen sind. Unweit entfernt befinden sich Schlossteich und Gründelpark.

Die verkehrsmäßig günstige Erschließung erfolgt über die Meeraner Straße und die Auestraße zur B 175 in ca. 600 bis 800 m Entfernung.

Das Grundstück ist ein sehr kleines Eckgrundstück an der Breiten Straße Ecke Thomas-Münzer-Gasse.

Das Grundstück besteht infolge früherer Nutzung als wirtschaftliche Einheit aus den Flurstücken Nr. 1750 und 1751. Das hier zu bewertende Flurstück Nr. 1751 ist dabei mit dem Hauptgebäude bebaut. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, an dem ein eingeschossiger saalähnlicher Anbau errichtet wurde, der bereits auf dem angrenzenden Rückraumflurstück Nr. 1750 steht. Der Zugang erfolgt fußläufig von der Breiten Straße in das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus und zum Flurstück Nr. 1750 von der Thomas-Münzer-Gasse. Während die Breite Straße sich vor dem Grundstück platzähnlich aufweitet (ehem. Viehmarkt) ist die Thomas-Münzer-Gasse eine schmale Verbindungsstraße in der Unterstadt. Die Straßen sind nach historischem Vorbild instandgesetzt.

Die Wohnlage ist infolge der kleingliedrigen Grundstücke als normal bis mäßig einzustufen. Die Geschäftslage eher abseitig von Kundenströmen.

Das Grundstück ist mit einem straßenseitig als Kopfhau stehenden, um 1914 gebauten, dreigeschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus zu ca. 100 % bebaut.

Das Erdgeschoss als Geschäftseinheit, Obergeschoss und Mansardegeschoss als Etagenwohnung und einem nicht ausgebauten Spitzboden.

Das Haus ist unbewohnt und ungenutzt. Der Innenausbau ist durch Einbruch und Vandalismus stark geschädigt. Sämtliche Installationen und sanitäre Einrichtungen sind zerschlagen bzw. herausgerissen und entfernt. Das Gebäude wurde bezüglich des Innenausbaus der Wohnungen im Ober- und Mansardegeschoss in den 90-iger Jahren teilweise saniert und modernisiert. Bäder wurden eingebaut und Heizungs- sowie Sanitärinstallationen erneuert. Neue Thermofenster wurden eingebaut.

Die Fassade und die Dachdeckung sind noch vom Stand vor 1990 vorhanden.

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss wurden vor 1990 als Laden eines Einzelhandels und später als Werkstatt einer Elektrofirma genutzt.

Infolge defekter Dachdeckung tritt Feuchtigkeit ein. Dadurch ist die Geschosdecke über dem Mansardegeschoss bereits so stark geschädigt, dass diese partiell durchgebrochen ist.

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nicht wirtschaftlich nutzbar. Es steht nicht unter Denkmalschutz. Die historische kleingliedrige Reihenhausbauung in der Unterstadt spricht für einen Erhalt der Bausubstanz. Dies ist jedoch nicht zwingend geboten, da auch bereits das ehemals östlich angrenzende Gebäude nicht mehr vorhanden ist.

In der Vergangenheit wurde das Gebäude nicht ausreichend instandgehalten. Es steht bereits mehrere Jahre unbewohnt und leer. Durch vernachlässigte Instandhaltung, Einbruch und Vandalismus entstanden weitere umfassende Schäden. Entsprechend stellt sich der bauliche Zustand dar.

Um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten, sind umfassende Modernisierungs- und Sanierungsleistungen erforderlich.

Grundstücke dieser Art werden vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Auch in diesem Fall wurde das Ertragswertverfahren favorisiert und der Sachwert zur Plausibilisierung ermittelt. Erkennbar ist, dass der aufzuwendende Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand den kapitalisierten Ertrag nahezu ausgleicht.

Auch die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren bestätigen das nahezu, so dass es einem potentiellen Investor überlassen bleiben muss, entweder das Gebäude zurückzubauen oder es entsprechend zu modernisieren und adäquat zu nutzen.

Zur Bemessung des Verkehrswertes erfolgt die Berücksichtigung des Ertragswertes mit 2/3 Anteil.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Westansicht



Foto 2: Nordwestansicht



Foto 3: Südwestansicht



Foto 4: Südostansicht mit EG-Anbau als Überbau auf Flst: 1750



Foto 5: dto, Rückraumzugang über Flurstück Nr. 1750.



Foto 6: EG Hausflur



Foto 7: Innenfoto Keller

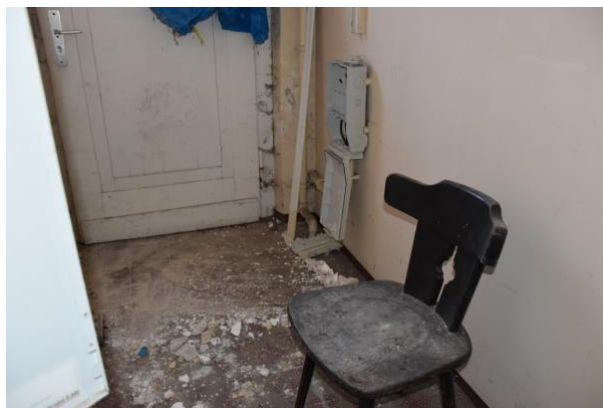


Foto 8: Innenfoto Stromanschlusskasten



Foto 9: Innenfoto Treppenhaus.



Foto 10: Innenfoto Geschäftsräume.



Foto 11: Innenfoto EG- Toilette



Foto 12: Innenfoto OG-Flur



Foto 13: Innenfoto OG-Bad



Foto 14: dto



Foto 15: OG- Wohnraum.



Foto 16: OG-Küche



Foto 17: Treppenhauskopf



Foto 18: Wohnungsflur Mansarde.



Foto 19: Wohnraum Mansarde



Foto 20: Bad Mansarde



Foto 21: Spitzboden