



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 das Grundstück in:

08371 Glauchau, Thomas – Münzer - Gasse
Flurstück - Nr. 1750



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

3 K 9 / 25

Interner Code:

Gc Tmg 1750

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 :

7.000,00 €

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: gemischt genutztes Grundstück
 1.1.2. Ort: 08371 Glauchau
 1.1.3. Straße: Thomas – Münzer – Gasse
 1.1.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Hohenstein - Ernstthal von Glauchau
 Blatt 5418
 1.1.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 1750
Gemarkung	Glauchau
Gemeinde	Stadt Glauchau
Größe	270 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 des Anbaus. Die Garagen
 konnten nicht besichtigt werden.
 1.3. Nutzungsrechte: Das Grundstück ist zum Stichtag ungenutzt.
 1.4. Nutzungsart: Das Flurstück ist mit einem um 1900 errichteten eingeschossigen
 Geschäftsraumanbau errichtet, der sich als Überbau vom
 vorgelagerten Wohn- und Geschäftshausgrundstück komplett auf das
 zu bewertende Flurstück Nr. 1750 erstreckt.
 Das Grundstück ist zum Stichtag komplett ungenutzt.

2. Gebäudeabmessungen

zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrund- fläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
1	Anbau	52,20	182,70	45,00	52,20
2	Garage	25,20	63,00	19,00	25,20

3. Daten der Wertermittlung

[1]	Ertragswert	-3.982,79 €
[2]	Liquidationswert	7.236,00 €
[3]	Freilegungskosten	4.914,00 €
[4]	Verkehrswert	7.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	12.150,00 €

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 kleines, unregelmäßig geschnittenes Grundstück an der Thomas-Münzer-Gasse.

Es besteht infolge früherer Nutzung als wirtschaftliche Einheit in Verbindung mit dem an der Breiten Straße vorgelagerten Wohn- und Geschäftshausgrundstück. Das hier zu bewertende Flurstück Nr. 1750 ist dabei als Gartenrückraum genutzt und mit einem Anbau des vorgelagerten Wohn- und Geschäftshauses überbaut. Der Anbau ist ungenutzt, ist analog dem Vorderhaus stark verschlissen und im vorliegenden Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Sämtliche Installationen fehlen. Der Zugang erfolgt nur intern vom Vorderhaus aus.

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. Erkennbar ist, dass der aufzuwendende Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand den kapitalisierten Ertrag übersteigt.

Aus diesem Grund wird vom Rückbau der Bausubstanz und die Freilegungskosten gegen den unbebauten Bodenwert gerechnet.

4. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Südansicht Anbau



Foto 2: Südansicht Anbau mit benachbarten Vorderhaus



Foto 3: Ostansicht



Foto 4: dto



Foto 5: Gartenrückraum

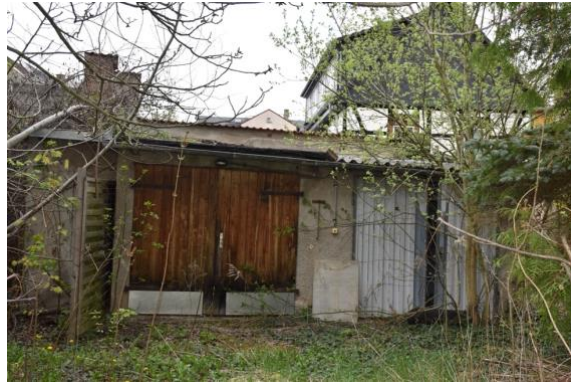


Foto 6: Südansicht der Garagen an der Nordgrenze



Foto 7: Innenfoto Anbau

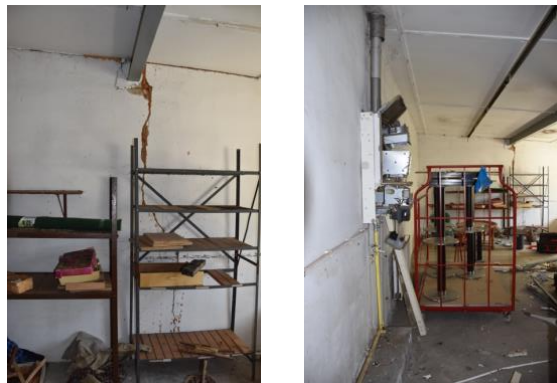


Foto 8 + 9: Innenfoto Schäden (Risse, defekte Therme)