



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 1025,0647 / 10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flurstücks - Nr. 2570/c

08523 Plauen, Siegener Straße 42

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss samt Balkon nebst Abstellraum und Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

3 K 25 / 24

Interner Code:

PI Sig 042 – 6

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

23.05.2024

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

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 26.04.2024

Verkehrswert: **17.000,00 €**

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 Plauen, Blatt 21822 eingetragenen Grundbesitzes zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes. Ermittlung des Verkehrswertes für den Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Bezeichnung des Objekts: Wohnung 6 im 2. Obergeschoss eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses einschl. Miteigentumsanteil am Grundstück;
- 1.3.2. Ort: 08523 Plauen
- 1.3.3. Straße: Siegener Straße 42
- 1.3.4. Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch: Grundbuchamt Plauen, Grundbuch von Plauen, Blatt 21822,
- 1.3.5. Flurstück: Nr.: 2570/c,
Gemarkung: Plauen,
Gemeinde: Plauen,
- 1.3.6. Grundstücksgröße: 440 m²
Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt:
1025,0647 / 10.000
- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 26.04.2024
Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung. Es wurden alle Räumlichkeiten der Wohnung in Augenschein genommen.
- 1.5. Nutzungsrechte:** Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Es besteht zum Zeitpunkt des Ortstermins kein Mietverhältnis.
- 1.6. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Mehrfamilienhausgrundstück. Gewerbliche Nutzung ist nicht vorhanden.

2. Objektbeschreibung

Spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zur Wohnung Nr. 6:

- Art: 3 – Raum - Wohnung links mit:
- zentralem Flur,
 - Bad ohne Fenster mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC,
 - Küche mit Zugang zum Balkon,
 - Wohnzimmer,
 - Schlafzimmer,
 - Kinderzimmer,
 - kleiner Abstellraum außerhalb der Wohnung am Treppenhauspodest,
 - ein Kellerraum ist vorhanden,
- besondere Eigenschaften:
- Beschaffenheit: nicht vermietete und bereits länger leerstehende Einheit,

- . Die Einheit zeigt einen vernachlässigt instand gehaltenen Zustand.
- . Sie hat durchschnittlich einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
- . Der Fußboden ist in den Aufenthaltsräumen mit textilen Belag ausgestattet. Die Küche hat einen Fliesenbodenbelag und einen Fliesenspiegel
- . Der Fußboden im Bad ist gefliest.
- . Alle Räume, mit Ausnahme des Bades, sind natürlich belichtet und belüftet.
- . Das Schlafzimmer und die Küche mit Balkon liegen zur Westseite (Gartenrückraum) hin.
- . Das Wohnzimmer und das Kinderzimmer sind zur Straßenseite (Ostseite) hin angeordnet.
- . Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar.
- . Die wandgehängten Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern und Thermostatventilen ausgestattet.
Neben dem Telefonanschluss und der Wechselsprechanlage befinden sich keine zusätzlichen technischen Ausstattungen in der Wohnung.
- . Der Balkon hat eine Grundfläche von ca. 4 m² und hat einen Stahlgitterrost-Fußboden.
- . Das Haus ist ohne Aufzug.

- Lage:

- . Lage des Grundstücks:
 - . zentrale innerstädtische Wohnlage (typische Quartier – Geschosswohnbebauung),
 - . verkehrsbelastete Wohnlage,
 - . gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zentrale Lage, gute Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Innenstadt,
 - . in wenigen Minuten fußläufig zu erreichendes Stadtzentrum,
 - . Umfeld in Form von analoger Bebauung,
 - . keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, begrenzte Stellplatzmöglichkeit entlang der Straße,
 - . verkehrsberuhigter Gartenrückraum vorhanden,
- . Lage der Einheit im Gebäude:
 - . 3. Obergeschoss, links
 - . in den Etagen zweispännig, im Dachgeschoss einspännig,
 - . funktioneller Grundriss,
 - . Balkon vorhanden,
 - . kein Aufzug vorhanden,
 - . ungünstige energetische Situation, große Raumhöhen, ungedämmte Fassade,

- Größe der Einheit: . Nr. 6, laut den Angaben der Teilungserklärung: 69,32 m²

- Schäden/Mängel:

Wohnungseigentum:

- . Verschleiß infolge Nutzung und Schäden:

- verschlissene und geschädigte Altbeläge an Wand- und Decke als Hinterlassenschaft ehemaliger Vermietung,
- geschädigte Wohnungseingangstür als originales Holztürelement mit Verglasung,
- unebener und infolge Nässeschaden des Nachbarhauses geschädigter Innenputz, Pilzbefall, Verdacht auf Hausschwamm,

Die Wohnung steht leer. Im vorhanden Zustand ist die Wohnung nicht wirtschaftlich vermietbar.

Die Rauhfaser tapete ist zu entfernen und Oberflächenbeläge an Wand- und Decke zu erneuern. Der Pilzbefall ist zu beseitigen und die Ursache ist zu beheben.

Gemeinschaftseigentum:

- . Gebrauchsspuren am Gemeinschaftseigentum sind nutzungsbedingt in vergleichsweise normalen Umfang vorrangig im Keller als Ausblühungen, auch als Rissbildung und Zivilisationsrückstände vorhanden.
- . Die Holzeinfachfenster im Treppenhaus entsprechen nicht mehr aktuellem energetischen Standard.

3. Daten der Wertermittlung

	Daten
[1] Größe der Einheit in m ²	69,32
[2] Vergleichswert	20.800,00 €
[3] Ertragswert	17.300,00 €
[4] gewichteter Wert	19.050,00 €
Abschlag wg. Merkantilen Minderwert 10 %	1.905,00 €
[6] Verkehrswert	17.000,00 €
[7] enthaltener Bodenwertanteil	3.293,00 €
[9] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Instandsetzungskosten	22.000,00 €
Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz	0,00 €
[10] um [9] bereinigter Wert pro Nutzfläche	563,00 €
[11] Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	4,54 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Plauen, einer westsächsischen Stadt im Vogtlandkreis. Es liegt an der Siegener Straße. Die Siegener Straße fungiert als innerstädtische Haupterschließungsstraße und Bundesstraße B 92 und ist deshalb vergleichsweise stark frequentiert. Die nähere umgebende Bebauung besteht sowohl aus historischen Geschosswohngebäuden der Gründerzeit, als auch aus Geschosswohnbebauung der Nachkriegszeit. Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist an der Bundesstraße mäßig. Die Geschäftslage ist eher abseits vom städtischen Kundenstrom einzustufen. Das Grundstück ist straßenbegleitend mit einem Mehrfamilienhaus als mittleres Reihenhaus der Straßenzugbebauung bebaut. Es hat annähernd rechteckförmigen Zuschnitt, der sich im Rückraum durch den Treppenhauserker aufweitet. Der Rückraum ist als Gartenrückraum genutzt und infolge der straßenseitig geschlossenen Bauweise nicht befahrbar. Das viergeschossige, um 1900 errichtete Wohnhaus hat 9 Wohnungen und wurde um 2000 komplett saniert. Der Ausbau erfolgte weitgehend auf einfachem bis mittlerem Niveau. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz. Das teilweise freistehende Kellergeschoss ist von der Straße als Hauptzugang begehbar.

Vom durchgängigen Flur sind der Hinterausgang und über ein zentrales Treppenhaus die Geschossebenen erschlossen.

Im Zuge der um 2000 bzw. nach 1990 durchgeführten Sanierung und Modernisierung erfolgte 2020 die Aufteilung in Sondereigentum.

Das zu bewertende Sondereigentum, die Wohnung Nr. 6, befindet sich im 2. Obergeschoss links.

Es handelt sich um eine 3- Raum-Wohnung mit zentralem Flur, fensterloses Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC, einem Wohnraum, einem Kinderzimmer, einem Schlafzimmer und einer Küche, von der aus der rückseitige Balkon begehbar ist.

Ein kleiner Abstellraum am Podest und ein Kellerraum befinden sich außerhalb der Wohnung.

Das Bad und der Flur liegen gebäudemittig und sind somit ohne natürliche Belüftung und Belichtung.

Der Grundriss der Wohnung ist gut. Alle Räume sind von einem zentralen Flur aus begehbar. Die Einheit ist nicht vermietet und im vorgefundenen Zustand auch nicht wirtschaftlich vermietbar.

Bauliche Schäden sind als Putz und Nässeschäden und punktuell bereits Pilzbefall (es ist zu überprüfen ob Hausschwamm vorliegt) an der Innenseite der Brandwand vorhanden. Der Pilzbefall hat vermutlich seinen Ursprung im Nachbarhaus, das bereits längere Zeit ungenutzt und verschlossen ist.

Weiterer Instandsetzungsbedarf besteht hinsichtlich sämtlicher Oberflächenbeläge und der Wohnungseingangstür sowie der Innentüren.

Normaler Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum besteht im Austausch der Treppenhausfenster und die Beseitigung von Ausblühungen infolge Mauerwerksfeuchtigkeit, die im Rahmen des allgemeinen Verschleißes vorhanden sind.

Die Wohnung ist gemäß Teilungserklärung 69,32 m² groß.

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 nur bedingt, da die ungünstigen Lageeigenschaften den Verkaufspreis in stärkerem Maße beeinträchtigen, als es in den Ertragswertansätzen berücksichtigt wird. Andererseits werden aber auch im Ertragswertverfahren die Wertansätze vorsichtig gewählt und stellen die beeinträchtigte Situation dar.

Instandsetzungsaufwendungen sind als Rückstellungen wertmäßig berücksichtigt.

Bei der Festlegung des Verkehrswertes wichtet deshalb der Gutachter das Ergebnis beider Verfahren zu gleichen Teilen, da die Datenquelle der wertermittlungserforderlichen Daten als gleichwertig plausibel einzuschätzen ist.

Die vorhandenen Mängel durch Pilzbefall führt zu einer zusätzlichen Minderung des Verkehrswertes. Es handelt sich um einen s. g. merkantilen Minderwert.

Er ist gegeben, wenn der Verkaufswert gemindert wird, obwohl ein technischer Mangel vollständig beseitigt wurde, also kein Handlungsbedarf mehr besteht, bei einem möglichen Kaufinteressenten aber der Verdacht besteht, dass immer noch verborgene Mängel vorhanden sein können.

Im Bewertungsfall besteht diese Situation durch den Pilzbefall. Infolge der gegebenen Unsicherheiten wird ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von 10 % gewählt.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird dieser geminderte Wert angesetzt.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Ostansicht des Gebäudes mit Markierung der Wohnungslage



Foto 2: Rückansicht des Hauses



Foto 3: Innenaufnahme KG – Flur.



Foto 4: Innenfoto Heizungsraum



Foto 5: Kellerabteil



Foto 6: Treppenhaus / Wohnungszugang



Foto 7: Wohnungsflur



Foto 8: Innenaufnahme Wohnraum



Foto 9: Innenaufnahme Bad



Foto 10: Schaden durch Nässe



Foto 11: abzuklärender Pilzbefall



Foto 12: Innenaufnahme Küche mit Balkonzugang



Foto 13: Balkon



Foto 14: angebautes, leerstehendes Nachbargebäude