



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

Sachverständigenbüro
Krügel
Gutachter

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 Einfamilienhausgrundstück in:

08066 Zwickau, Ernst – Thälmann – Straße 74
Flurstück - Nr. 399/3



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

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 21.01.2022

Aktenzeichen:

3 K 47 / 21

Interner Code:

Zw Ets 074

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

09.02.2022

**Verkehrswert (aufgrund der ausschließlich äußeren
Besichtigung): 272.000,00 €**

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 des Amtsgerichtes Zwickau vom 03.03.2021 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft;

1.2. Angaben zum Grundstück

1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Einfamilienhausgrundstück
1.2.2. Ort: 08066 Zwickau
1.2.3. Straße: Ernst – Thälmann – Straße 74
1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Auerbach
Blatt 785
1.2.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 399/3
Gemarkung	Auerbach (Zwickau)
Gemeinde	Zwickau
Größe	1.100 m ²

1.3. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 21.01.2022
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung sind in der Akte getrennt aufgeführt;
Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung. Das Grundstück wie auch sämtliche Innenräume konnten nicht besichtigt werden. Ein Zugang zum Grundstück und dem Gebäude war nicht gestattet.
Das äußere Erscheinungsbild vermittelt einen fertiggestellten Gebäudezustand. Die Außenanlagen sind hinsichtlich der Hofbefestigung und Einfriedung noch fertig zu stellen.
Infolge der äußeren Besichtigung und der eingesehenen Bauakte wird ein neuwertiger Zustand mit normaler Ausstattung auch innen unterstellt. Abweichungen sind möglich.

1.4. Nutzungsrechte: Das Wohnhaus ist zum Stichtag von der Familie eines Miteigentümers bewohnt.

1.5. Nutzungsart Das Flurstück Nr. 399/3 ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus im Bungalowstil bebaut.

2. Gebäudeabmessungen

zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
1	Einfamilienhaus	140,00	645,00	114,00	140,00

3. Daten der Wertermittlung

		Daten
[1]	Sachwert	289.400,00 €
[2]	Ertragswert	279.400,00 €
[3]	vorläufiger Verkehrswert (unbeeinflusst)	286.100,00 €
[4]	Abschlag wegen nur äußerer Inaugenscheinnahme von 5%	14.305,00 €
[5]	Verkehrswert	272.000,00 €
[6]	enthaltener Bodenwertanteil	112.200,00 €
[7]	Besondere objektspezifische Gegebenheiten (Zuschläge)	0,00 €
[8]	Wert pro m² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	1.943,00 €
[9]	Rohrertragsvielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	24,37 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Zwickau, einer westsächsischen Industriestadt an der Zwickauer Mulde am Fuße des Erzgebirges.

Es liegt als individuelles Eigenheimgrundstück im Stadtteil Auerbach im Nordosten des Stadtzentrums. Der Ortsteil wurde 1952 zur Stadt Zwickau eingemeindet und war ehemals als eigenständiges Dorf ländlich geprägt. Neben Hofgrundstücken entstanden überwiegend an der durchführenden Ernst – Thälmann – Straße Eigenheimgrundstücke.

Die Straße verläuft im Tal des Auerbacher Baches, der die gesamte Ortslage durchzieht und westlich, nahe der B 93 in die Zwickauer Mulde fließt.

Während die individuellen Grundstücke in östlicher Lage als ehemalige Erbbaugrundstücke mit Doppelhaushälften- und Reihenhaushausgrundstücke bebaut wurden, entstanden im westlichen Bereich, südlich des DDR- Plattenbaustandortes Eckersbach, freistehende Eigenheime als Zwischenlagerung der Bestandsbebauung. Eine Kleingartenanlage befindet sich südlich des Plattenbaugebietes in der Ortslage Auerbach.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der gewachsenen westlichen Siedlungslage und ist vergleichsweise einfach erschlossen. Es liegt an der schmalen zweispurigen Durchgangsstraße ca. 1,5 km östlich der Bundesstraße B 93, die als vierspurige Hauptausfallstraße der Stadt fungiert und den Industriestandort VW-Sachsen sowie die Autobahn A 4 mit der Stadt Zwickau verbindet.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich und leicht abseitig einzuordnen, wobei die Verkehrslage infolge der Nähe zur Bundesstraße als günstig zu werten ist.

Auch die Geschäftslage ist abseitig von jeglichem Kundenstrom. Unweit entfernt befindet sich das DDR- Plattenbaugelände „Eckersbacher Höhe“ mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Sporteinrichtungen.

Das Grundstück ist straßenseitig zurückgesetzt mit einem nicht unterkellerten eingeschossigen freistehenden Eigenheim im Bungalowstil bebaut. Der Gebäudegrundriss ist L-förmig. Im Rückraum ist im Innenwinkel eine Terrasse angeordnet. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Das Haus wurde um 2015 in massiver Bauweise gebaut. Der Innenausbau hat modernen mittleren Standard. Wesentliche bauliche Mängel sind nicht vorhanden.

Das Gebäude ist voll genutzt und nach äußerem Anschein vergleichsweise gut instand gehalten. Ein Energieausweis ist gemäß Auskunft des Miteigentümers vorhanden.

Zum Wertermittlungstichtag wurde eine Begehung des Grundstücks untersagt, so dass auftragsgemäß nur eine äußere Begutachtung erfolgte. Die vorhandene Bauakte dient bei der Zustandsfeststellung zur Plausibilisierung.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Westansicht von der Ernst – Thälmann – Straße



Foto 2: Nordwestansicht von der Ernst – Thälmann – Straße, Grundstückszufahrt



Foto 3: Nordostansicht



Foto 4: Nordostansicht mit Gartenbereich