



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 der Verkehrs-(Markt-)werte

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für die Miteigentumsanteile an dem bebauten
Wohn- und Geschäftshausgrundstück in:

08060 Zwickau, Agricolastraße 7

Flurstück - Nr. 1524 a

verbunden mit dem Sondereigentum an den Einheiten im Aufteilungsplan
bezeichnet mit Nr. 1, 3, 4, 6, 7 und 10



Aktenzeichen:

3 K 55 / 22

Interner Code:

Zw Agri 007 – G1,
W3,W4,W6,W7,W10

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

15.12.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung: Ermittlung der Verkehrswerte im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 17.11.2023

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

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

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

Verkehrswerte:

1. Blatt 5553	97,1528/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit	Nr. 1	5.000,00 €
2. Blatt 5555	52,1808/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit	Nr. 3	3.000,00 €
3. Blatt 5556	120,5773/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit <i>Sondernutzungsrechte sind begründet;</i> <i>hier: am Balkon vor der Wohnung</i>	Nr. 4	27.000,00 €
5. Blatt 5558	49,1048/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit	Nr. 6	3.000,00 €
6. Blatt 5559	124,1107/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit <i>Sondernutzungsrechte sind begründet;</i> <i>hier: am Balkon vor der Wohnung</i>	Nr. 7	27.000,00 €
8. Blatt 5562	79,5489/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit	Nr. 10	29.000,00 €

- 1.1. Auftrag:** Ermittlung der Verkehrswerte für die Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Ort: 08060 Zwickau,
- 1.3.2. Straße: Agricolastraße 7
- 1.3.3. Flurstück: Nr.: 1524 a,
Gemarkung: Zwickau,
Gemeinde: Stadt Zwickau,
- 1.3.4. Grundstücksgröße: 534 m²
- 1.3.5. Grundbuchangaben: Grundbuchamt Zwickau, Teileigentumsgrundbuch von Zwickau
Blatt 5553,
Wohnungsgrundbücher von Zwickau,
Blatt 5555, 5556, 5558, 5559 und 5562

- | | | |
|----|-------------------|---|
| 1. | Blatt 5553 | 97,1528/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 |
| 2. | Blatt 5555 | 52,1808/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 |
| 3. | Blatt 5556 | 120,5773/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4
<i>Sondernutzungsrechte sind begründet;
hier: am Balkon vor der Wohnung</i> |
| 5. | Blatt 5558 | 49,1048/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 |
| 6. | Blatt 5559 | 124,1107/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7
<i>Sondernutzungsrechte sind begründet;
hier: am Balkon vor der Wohnung</i> |
| 8. | Blatt 5562 | 79,5489/1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verb. m. dem Sondereigentum an der Raumeinheit
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10 |

- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 17.11.2023
1.5. Nutzungsrechte: Sondernutzungsrechte sind begründet,
 Es bestehen zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Mietverhältnisse.
1.6. Nutzungsart Das Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit
 Ladeneinheiten im Erdgeschoss, einer Gewerberaumeinheit im
 1. Obergeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen und
 Im Dachgeschoss.

2. Objektbeschreibung

spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zu den Bewertungseinheiten

2.1. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 1:

- Art u. interne Lage: . Gewerberaumeinheit im Erdgeschoss links, bestehend aus drei rechteckförmig geschnittenen straßenseitigen Kundenräumen, einer davon mit straßenseitigen Zugang und zwei zur Rückseite liegende Räume, die als Büro-/Personal- und Lagerräume genutzt werden können. Von dort aus ist ein Nebenzugang zum zentralen Treppenhaus und damit zum Grundstücksrückraum gegeben.
- Beschaffenheit: .
 - . leerstehende Einheit, innenseitig unsanierter rohbauartiger Gesamtzustand,
 - . Die Einheit ist im vorgefundenen Zustand nicht zweckentsprechend nutzbar.
 - . raumtrennende Leichtbauinnenwände, Inneneinrichtungen, Innentüren und Installationen sind nicht mehr vorhanden, nicht funktionsfähig und wurden überwiegend entfernt. Deckenverkleidungen und Installations-Verkofferungen sind entfernt. Sanitäre Einrichtungen sind nicht vorhanden. Fußbodenaufbauten wurden ausgebaut, der Innenputz teilweise abgeschlagen.
 - . Die lichte Raumhöhe ist mit ca. 2,70 m vergleichsweise normal hoch und
 - . Die wandgehängten Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern ausgestattet, die Heizleitungen verlaufen im Fußbodenaufbau und sind noch vorhanden.
 - . Am Gemeinschaftseigentum zeigen sich wie folgt Schäden:
am Sockelbereich Putzablösungen an der Fassade und in den Treppenhäusern, im Keller schadhafter Estrich, defekte nicht verschließbare Brandschutztür zum Heizungsraum,
- Größe der Einheit: . Nr. 1, laut den Angaben der Teilungserklärung: 61,59 m²

2.2. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 3:

- Art u. interne Lage: . 2- Raum- Wohnung im 1. Obergeschoss links, Die Einheit ist direkt vom Treppenhaus in die Küche begehbar. Von der Küche sind, zum Rückraum hin liegend, ein Bad mit WC und ein Wohnraum begehbar. Ein weiterer Wohnraum ist diesem als „gefangener Raum“ zur Straße hin vorgelagert. Ein Kellerraum ist Bestandteil des Sondereigentums.
- Beschaffenheit: .
 - . unbewohnte Einheit,
 - . keine optimale Grundrissituation, fehlender Flur, bzw. als Küche geplant, dadurch die Küche ohne Fenster (fehlende natürliche Belichtung und Belüftung;
 - . sowohl Küche als auch ein Wohnraum sind Durchgangszimmer.
 - . Die Einheit ist nur unzureichend instand gehaltenen und im vorgefundenen Zustand nicht wirtschaftlich vermietbar.
 - . Wand- und Bodenbeläge wurden entfernt. Die elektrischen und sanitären Installationen und Einrichtungsgegenstände ausgebaut.
 - . Im Bad ist die Leitungsverkofferung offen. Brandschutz durch Deckenschotts ist infrage zu stellen.
 - . Die Innentüren wurden ausgebaut, Heizkörper sind noch vorhanden.
 - . Die Wohnung hat auch nach Instandsetzung weiter einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
- Größe der Einheit: . Nr. 3, laut den Angaben der Teilungserklärung: 33,08 m²

2.3. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 4:

- Art u. interne Lage: . 3- Raum- Wohnung im 1. Obergeschoss, Mitte, vom Treppenhaus rechts, bestehend aus:
- einem zentralen Flur ohne Fenster,
 - einem Wohnzimmer an der straßenseitigen äußeren Gebäudeecke,
 - einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer zur Straßenseite (Marienthaler Str.),
 - einer Küche (Straßenseite Agricolastr.)
 - und einem Bad zum Rückraum mit Zugang zum Balkon im Gebäudeinneneck,
- Ein Kellerraum ist Bestandteil des Sondereigentums.
- Beschaffenheit: . unbewohnte Einheit,
- . Der Wohnungszuschnitt wurde optimiert. Die planungsseitig vorhandenen straßenseitigen Räume, die als Durchgangszimmer aneinandergereiht waren, sind durch die Abtrennung eines Zwischenflures von diesem aus nun separat begehbar. Weiterhin ist die Zugangssituation zum Balkon über das Bad, bestandsbedingt, ungünstig. Andererseits erfolgt durch die Balkontür eine natürliche Belichtung und Belüftung des Bades.
 - . Die Wohnung hat durchschnittlich einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
 - . Sie ist infolge früherer Nutzung innenausbauseitig verschlissen, befindet sich aber, im Gegensatz zu den kleineren Wohneinheiten im Objekt, noch in einem auf einfachem Niveau vermietbaren Zustand, wenn die Oberflächenbeläge, Innentüren und sanitären Einrichtungsgegenstände instandgesetzt werden.
 - . Die Installationen sind teilweise unter Vorwandelementen eingebaut. Eine Wanne ist eingebaut. Eine Dusche ist nicht vorhanden. Das Bad ist gefliest, im Wandbereich ca. 2,00 m hoch.
 - . Der Küchenfußbodenbereich ist mit PVC- Belag belegt, im Bereich der Wandarbeitsfläche ist ein Fliesenspiegel angebracht.
 - . Der Fußboden in den weiteren Räumen ist mit Laminatbelag ausgestattet,
 - . Die Wand- und Deckenflächen sind im Bestand geputzt, mit Raufasertapete tapeziert und mehrfach gestrichen.
 - . Die Innentüren sind furnierte Futtertüren. Die Wohnungseingangstür ist als Röhrenspantür mit Futter und Bekleidung eingebaut.
 - . Die Innenwände bestehen überwiegend als originale Mauerwerkswände.
 - . Die wandgehängten Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern ausgestattet, die Heizleitungen verlaufen im Sockelbereich der Außenwandflächen.
- Größe der Einheit: . Nr. 4, laut den Angaben der Teilungserklärung: 67,72 m²
zuzüglich Balkon: 8,72 m²

2.4. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 6:

- Art u. interne Lage: . 2- Raum- Wohnung im 2. Obergeschoss links;
- Die Wohnung ist bezüglich Grundrisses und des Zustandes direkt vergleichbar zur darunter liegenden Wohnung Nr. 3 im 1. OG.**
- Die Einheit ist direkt vom Treppenhaus in die Küche begehbar. Von der Küche sind, zum Rückraum hin liegend, ein Bad mit WC und ein Wohnraum begehbar. Ein weiterer Wohnraum ist diesem als „gefangener Raum“ zur Straße hin vorgelagert.
- Ein Kellerraum ist Bestandteil des Sondereigentums.

- *Beschaffenheit:*
- . unbewohnte Einheit,
 - . keine optimale Grundrissituation, fehlender Flur, bzw. als Küche geplant, dadurch die Küche ohne Fenster (fehlende natürliche Belichtung und Belüftung;
 - . sowohl Küche als auch ein Wohnraum sind Durchgangszimmer.
 - . Die Einheit ist nur unzureichend instand gehaltenen und im vorgefundenen Zustand nicht wirtschaftlich vermietbar. Mit Instandsetzungsmaßnahmen wurde begonnen, die jedoch in einem vergleichsweise frühem Stadium stagnierten.
 - . Wand- und Bodenbeläge müssen eingebaut werden. Die elektrischen und sanitären Installationen und Einrichtungsgegenstände komplett erneuert werden.
 - . Vorwandinstallationen im Bad und Verkofferungen wurden bereits erneuert.
 - . Die Innentür zum Bad und Heizkörper sind noch einzubauen.
 - . Auch diese Wohnung hat nach Instandsetzung weiter einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

- *Größe der Einheit:* . Nr. 6, laut den Angaben der Teilungserklärung: 31,13 m²

2.5. **Bewertungseinheit Wohnung Nr. 7:**

- *Art u. interne Lage:* . 3- Raum- Wohnung im 2. Obergeschoss, Mitte, vom Treppenhaus rechts, bestehend aus:
- einem zentralen Flur ohne Fenster,
 - einem Wohnzimmer an der straßenseitigen äußeren Gebäudeecke,
 - einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer zur Straßenseite (Marienthaler Str.),
 - einer Küche (Straßenseite Agricolastr.)
 - und einem Bad zum Rückraum mit Zugang zum Balkon im Gebäudeinneneck,

Ein Kellerraum ist Bestandteil des Sondereigentums.

Die Wohnung ist bezüglich Grundrisses und des Zustandes direkt vergleichbar zur darunter liegenden Wohnung Nr. 4 im 1. OG.

- *Beschaffenheit:*
- . unbewohnte Einheit,
 - . Der Wohnungszuschnitt ist weitgehend identisch zum Istzustand der Wohnung Nr. 4 im 1. OG. Grundriss und Bauzeichnung stimmen in diesem Fall, im Gegensatz zur Wohnung 4, überein.
Ungünstig ist wieder die Zugangssituation zum Balkon über das Bad.
 - . Die Wohnung hat durchschnittlich einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
 - . Sie ist infolge früherer Nutzung innenausbauseitig analog verschlissen, befindet sich aber, im Gegensatz zu den kleineren Wohneinheiten im Objekt, noch in einem auf einfachem Niveau vermietbaren Zustand, wenn die Oberflächenbeläge und sanitären Einrichtungsgegenstände instandgesetzt werden.
 - . Die Installationen sind teilweise unter Vorwandelementen eingebaut.
Eine Wanne ist eingebaut. Eine Dusche ist nicht vorhanden. Ein WC ist als Stand-WC mit Sparspülkasten vorhanden, entspricht aber nicht mehr aktuellem Komfort. Das Bad ist raumhoch gefliest.
 - . Der Küchenfußbodenbereich ist mit Fliesen belegt, im Bereich der ehemaligen Küchenstellfläche wurde nicht gefliest, so dass bei Wiedernutzung der Belag zu erneuern ist.
 - . Der Fußboden in den weiteren Räumen ist mit Laminatbelag ausgestattet,
 - . Die Wand- und Deckenflächen sind im Bestand geputzt, mit Raufasertapete

- *Beschaffenheit:*
 - das Appartement ist unbewohnt.
 - Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte erst mit der Aufteilung des Objektes um 1994. Um die Einheit Nr. 10 zu realisieren, wurde eine separate Geschosstreppe eingebaut, die, in vertikaler Verlängerung des Treppenhauses im Gebäudeflügel der Agricolastraße, nur dieses Appartement erschließt.
 - Die Umfassungswände im Dachbereich sind als Dachschräge ausgebildet.
 - Der Innenausbau wurde um 2010 erneuert. Die Einheit ist normal instand gehalten.
 - Sie hat durchschnittlich mittleren Ausstattungsstandard.
 - Im Gegensatz zur Planungszeichnung wurde eine zusätzliche Trennwand ca. auf Höhe der Stuhlstützen eingebaut, um einen separaten Schlafraum abzutrennen.
 - Das Bad und die Küche sind über Dachflächenfenster natürlich belichtet und belüftet. Die Installationen sind unter Vorwandelementen eingebaut. Eine Wanne ist vorhanden. Das Bad ist gefliest.
 - Der Küchenfußbodenbereich ist mit Laminat belegt, im Bereich der Wandarbeitsfläche ist ein Fliesenspiegel angebracht.
 - Der Fußboden in den weiteren Räumen ist mit farbgleichem Laminat ausgestattet,
 - Die Wand- und Deckenflächen sind mit GKB- Platten verkleidet, tapeziert und gestrichen.
 - Die Innentüren sind als furnierte Futtertüren vorhanden.
 - Die Innenwände bestehen aus Gipskartonständerwänden.
 - Die lichte Raumhöhe liegt mit ca. 2,30 m über 2/3 der Grundfläche im zulässigen Bereich.
 - Die wandgehängten Heizkörper sind nicht mit Wärmemengenzählern ausgestattet, da die Einheit über eine separate Gasthermenheizung verfügt, die in der Küche installiert ist.
 - Wesentliche Schäden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

- *Größe der Einheit:* . Nr. 10, laut den Angaben der Teilungserklärung: 50,43 m²
- Am Gemeinschaftseigentum zeigen sich wie folgt Schäden:
 - am Sockelbereich aufsteigende Feuchtigkeit, Sockelsteinablösungen,
 - im Keller Ausblühungen, Putzschäden,
 - nicht funktionsfähige und nicht verschließbare Brandschutztür zum Heizungsraum,
 - Putzschäden in den Treppenhäusern,

3. Daten der Wertermittlung

3.1. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 1:

	Daten
[1] Größe der Einheit in m²	61,59
[2] Vergleichswert	3.200,00 €
[3] Ertragswert	7.100,00 €
[4] Verkehrswert	5.000,00 €
[5] enthaltener Bodenwertanteil	2.698,00 €
[6] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
Instandsetzungsaufwand ca.	28.510,00 €
[7] Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	81,00 €
[8] Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	9,07 €

3.2. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 3:

	Daten
[1] Größe der Einheit in m²	33,08
[2] Vergleichswert	2.800,00 €
[3] Ertragswert	3.200,00 €
[4] Verkehrswert	3.000,00 €
[5] enthaltener Bodenwertanteil	1.449,00 €
[6] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
Instandsetzungsaufwand ca.	14.720,00 €
[7] Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	91,00 €
[8] Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	8,93 €

3.3. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 4:

	Daten
[1] Größe der Einheit in m²	76,44
[2] Vergleichswert	26.200,00 €
[3] Ertragswert	28.200,00 €
[4] Verkehrswert	27.000,00 €
[5] enthaltener Bodenwertanteil	3.348,00 €
[6] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
Instandsetzungsaufwand ca.	23.485,00 €
[7] Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	353,00 €
[8] Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	10,38 €

3.4. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 6:

		Daten
[1]	Größe der Einheit in m ²	31,13
[2]	Vergleichswert	4.000,00 €
[3]	Ertragswert	2.400,00 €
[4]	Verkehrswert	3.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	1.364,00 €
[6]	enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
	Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
	Instandsetzungsaufwand ca.	14.195,00 €
[7]	Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	96,00 €
[8]	Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	9,21 €

3.5. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 7:

		Daten
[1]	Größe der Einheit in m ²	78,68
[2]	Vergleichswert	26.000,00 €
[3]	Ertragswert	28.200,00 €
[4]	Verkehrswert	27.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	3.446,00 €
[6]	enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
	Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
	Instandsetzungsaufwand ca.	25.135,00 €
[7]	Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	343,00 €
[8]	Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	10,42 €

3.6. Bewertungseinheit Wohnung Nr. 10:

		Daten
[1]	Größe der Einheit in m ²	50,43
[2]	Vergleichswert	27.500,00 €
[3]	Ertragswert	30.500,00 €
[4]	Verkehrswert	29.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	2.209,00 €
[6]	enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
	Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht	0,00 €
	Instandsetzungsaufwand ca.	1.995,00 €
[7]	Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	575,00 €
[8]	Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	9,66 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück liegt in Zwickau, einer Industriestadt, die zusammen mit Chemnitz und Plauen das industrielle Zentrum Südwestsachsens bildet.

Das Grundstück befindet sich auch in der Gemarkung Zwickau, nahe dem westlich beginnenden Stadtteil Marienthal und unweit vom nördlich liegenden städtischen Verwaltungszentrum und der Paracelsusklinik. Es liegt direkt an der Ecke Agricolastraße / Marienthaler Straße.

Während die Agricolastraße den Charakter einer Anlieger- und Nebenstraße aufweist, ist die Marienthaler Straße eine vierspurige Hauptaussfallstraße der Stadt mit vergleichsweise hohem Verkehrsaufkommen und mittig verläuft die Straßenbahnlinie. Die Marienthaler Straße prägt weitgehend die emissionsbelastete

mäßige Wohnlage. Läden des täglichen Bedarfs und eine Tankstelle befinden sich in mittelbarer Nähe. Die Geschäftslage ist aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich werbewirksam und noch günstig, da an der Agricolastraße straßenrandseitig geparkt werden kann.

Das Flurstück ist mit einem straßenseitigen dreigeschossigen, teilunterkellerten Eckgebäude als linke Doppelhaushälfte (Blick von der Marienthaler Straße aus) als Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Im straßenseitigen Eckbereich und an der Marienthaler Straße befinden sich die separaten Zugänge zu den Laden-(Geschäfts-)einheiten. Von der Agricolastraße aus ist der Rückraum erschlossen, von dem aus zwei zentrale Treppenhäuser begehbar sind, die wiederum die Wohnungen in den Obergeschossen erschließen. Zum Rückraum hin sind zwei Wohnungen Balkone vorgesetzt.

Das Grundstück ist in 10 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an Raumeinheiten, aufgeteilt. Die hier zu bewertenden Einheiten sind die Geschäftseinheit im Erdgeschoss an der Marienthaler Straße, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 1, und die Wohnungen in den Obergeschossen, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 3, 4, 6, 7 und 10.

Im Zuge der um 1994 durchgeführten Modernisierung auf einfachem bis mittlerem Niveau erfolgte die Aufteilung in Sondereigentum.

Durch längeren Leerstand, bereits wieder ausgebauter Einrichtungen und infolge nutzungsbedingtem Verschleiß zeigen sich die Einheiten und auch das Gemeinschaftseigentum, vor allem innen, in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Entsprechende Rückstellungen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Bewertung der Einheiten erfolgt nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren. Bei der Ableitung der Verkehrswerte wichtet der Gutachter die Verfahrensergebnisse zu unterschiedlichen Teilen. Üblicherweise eignet sich das Vergleichswertverfahren am besten, da direkte Vergleichskaufpreise zugrunde liegen. Aufgrund von gewerbsmäßigem Handel wo Einheiten günstig angekauft werden und kurzfristig unverändert zu wesentlich höheren Preisen wieder verkauft werden, ist der Vergleichswert in seiner Aussagekraft und tatsächlichen Eigenschaft nur bedingt geeignet. Der Vergleichswert findet daher nur zu 50 % Berücksichtigung am Verkehrswert.

Der Ertragswert wird ebenso mit 50 % berücksichtigt, da Eigentumswohnungen auch als Renditeobjekte ertragsorientiert einzustufen sind und vom Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Zugang zum Vorderhaus.



Foto 2: Zugang zum Seitenflügel an der Agricolastraße



Foto 3 und 4: Innenaufnahme Heizraum



Foto 5: Innenaufnahme Keller (Vorderhaus).

Foto 6: Zugang Treppenhaus im Vorderhaus



Foto 7, 8 und 9: Innenaufnahme Gewerbe Nr. 1



Foto 10, 11 und 12: Innenaufnahme Wohnung Nr. 3



Foto 13, 14 und 15: Innenaufnahme Wohnung. Nr. 4

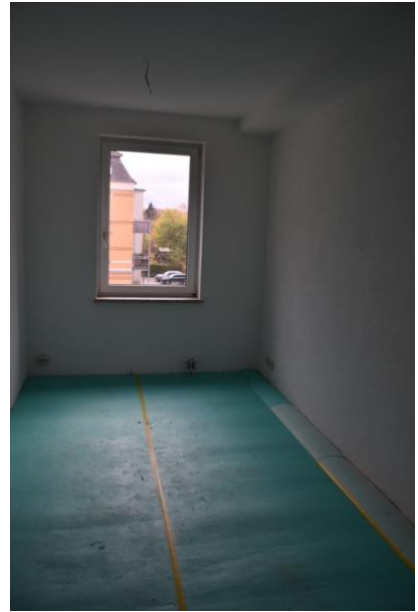
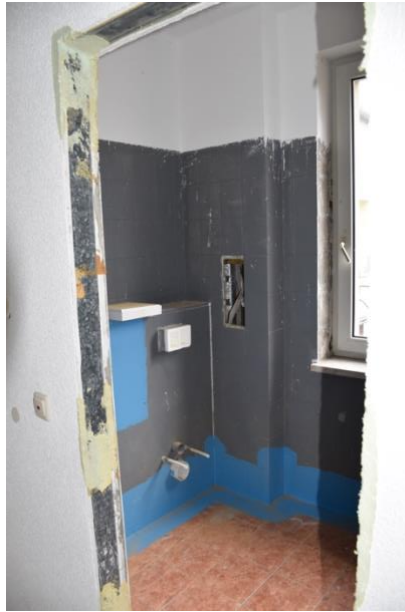


Foto 16, 17, und 18: Innenaufnahme Wohnung Nr. 6



Foto 19 und 20: Innenaufnahme Wohnung Nr. 7



Foto 21 und 22: Innenaufnahme Bad Wohnung Nr. 7.



Foto 23: Wohnungsfur Nr. 7



Foto 24 und 25: Innenaufnahme Zugang und Wohnung Nr. 10

Foto 26: Bad Nr. 10



Foto 27: Innenaufnahme Wohnung Nr. 10

Foto 28: separate Heiztherme

Foto 29: geteilter Raum