



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 08.01.2026
Az.: 3 K 72/25

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 08115 Lichtentanne, Thanhofer Straße 18**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 3 K 72/25

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 geschätzt mit rd.

79.700 €.

Der frei geschätzte Wert der auf dem Grundstück vorgefundenen Scheinbestandteile gem. §95 BGB beträgt zusätzlich rd.

3.200 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 20 Seiten inkl. Fotos.

Das Exposé wurde in einer Ausfertigung (PDF-Datei) erstellt.

08058 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Platzhauser Straße 83
Telefon: 03 75/29 48 28 | Fax: 03 75/29 48 39
f.neubauer@neubauer-eismann.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. F. Neubauer, Architektin | Sachverständige
Dipl.-Ing. A. Eismann, Architekt | Sachverständige
St.-Nr. 227 / 140 / 07107 | www.neubauer-eismann.de

HypoVereinsbank Zwickau
Konto-Nr.: 9232 540 | BLZ: 870 200 88
IBAN: DE 90 87020088 000 9232540
BIC: HYVE DE 3304



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Thanhofer Straße 18, 08115 Lichtentanne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtentanne, Blatt 181, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtentanne, Flurstück 371/1, Fläche 545 m², Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Lichtentanne, Flurstück 371/2, Fläche 33 m², Verkehrsfläche, Gemarkung Lichtentanne, Flurstück 371/3, Fläche 32 m², Verkehrsfläche
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Lichtentanne (ca. 6.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	westlicher Ortsrand, Entfernung zum Ortszentrum ca. 1 km, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Beeinträchtigungen:	normal (Straßenverkehr, Kfz-Servicebetrieb mit Parkplatz unmittelbar angrenzend)
Topografie:	leicht hängig, Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße, voll ausgebaut
Ver-/Entsorgungsleitungen:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung, Brunnen auf der Grundstücksgrenze (zu Flst. 370/1)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
--	-----------------------------

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	Baugenehmigung zur Restaurierung und Renovierung vom 21.02.2017 liegt vor, keine erkennbaren Widersprüche zum Bauordnungsrecht

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Grundstücksqualität:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG beitragsfrei

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist entkernt und die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Umbauten wurden begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Das Gesamtobjekt befindet sich weitestgehend im Rohbaustand und ist leerstehend.

2.6 Scheinbestandteile gem. § 95 BGB

- Baugerüst, ca. 14,50 m Breite x 9,00 m Höhe = rd. 130 m², frei geschätzter Wert: ca. 3.000 €
- Tischkreissäge, frei geschätzter Wert: ca. 200 €

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus (3 WE), zweigeschossig, unterkellert, ausbaufähiges Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2017 entkernt, Modernisierung begonnen: • z. T. Fenster, Dachdeckung und -dämmung, • Errichtung einer Gaube, • Erneuerung Schornstein, • Trockenlegung einschl. Perimeterdämmung und Drainage giebelseitig, • Abwasserinstallation begonnen (Grundleitungen im Keller), • Unterbodenschüttung im Keller
Flächen:	Wohnfläche rd. 258 m ² , Bruttogrundfläche (BGF) rd. 568 m ²
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Heizungsraum, Hausanschlussraum, 7 Abstellräume

Erdgeschoss: lt. Planungsunterlagen: eine 4-Raum-Wohnung

Obergeschoss: lt. Planungsunterlagen: eine 4-Raum-Wohnung mit Balkon

Dachgeschoss: lt. Planungsunterlagen: eine 4-Raum-Wohnung mit Balkon

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Kellerdecke als Ziegel-Gewölbedecke
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, massiv
Dach:	Mansarddach mit Aufbauten, <u>Dacheindeckung:</u> Prefa-Dach (Metall), Tondachziegel, erneuert

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	Verlegung der Grundleitungen begonnen
Elektroinstallation:	Anschluss vorhanden, Hausinstallation nicht realisiert
Heizung/Warmwasser:	Gas-Hausanschluss vorhanden, Heizungsanlage nicht installiert

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	dem Baujahr entsprechende Holzdielen
Wand-/Deckenbekleidungen:	nicht vorhanden, Wandputz überwiegend abgeschlagen, Deckenputz, z. T. entfernt
Fenster:	<u>OG, DG:</u> erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, <u>EG, Keller:</u> alte Holzfenster bzw. keine Fenster
Türen:	nicht vorhanden
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig bzw. ggf. noch flexibel möglich
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude wurde entkernt und die Modernisierung hat begonnen, wurde jedoch nicht abgeschlossen. Folgende Arbeiten sind noch erforderlich und werden in der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt: Dach: • Anschluss von Dachentwässerungsleitungen, • Instandsetzung Dachdeckung (lokal eindringende Feuchtigkeit straßenseitig), • Dämmung der Decke zum nicht ausgebauten Dachraum, • Fertigstellung (Dämmung) der neu aufgesetzten Dachgaube, Fassade: • Erneuerung der Fenster im Keller und Erdgeschoss,

- Anbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems an der gartenseitigen Fassade,
- Sanierung des Sockels,
- Einbau einer Hauseingangstür,
- ggf. Anbau der geplanten Balkone,

Innenausbau:

- Einbau von Fußböden (einschließlich Unterbau und Bodenbelägen),
- Anbringung von Innenputz, Wandbeschichtungen einschließlich Fliesenleger-, Maler- und Tapezierarbeiten,
- Deckenputz bzw. Deckenverkleidungen und Deckenbeschichtungen,
- Einbau der Haustechnik (Elektro-, Trinkwasser-, Abwasser-, Sanitär- und Heizungsinstallationen),
- Einbau der Bäder,
- Einbau von Wohnungseingangs- und Innentüren, ggf. Einbau von weiteren Innenwänden,

Treppenhaus:

- Sanierung der Treppen und Wände

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche (Rohbau-)Zustand ist gut. Das Gebäude wurde entkernt, der Toilettenanbau und die Schornsteine wurden abgerissen. Das Fassadenmauerwerk wurde ausgebessert, Innenwände sowie der Schornstein sind neu aufgemauert. Das Dach wurde neu gedeckt und in zwei Geschossen wurden die Fenster bereits erneuert.

Um das Gebäude wirtschaftlich nutzen zu können ist die Fortführung der begonnenen Modernisierungsarbeiten erforderlich.

3.2 Nebengebäude

einseitig angebauter, 1,5-geschossiger, massiver Schuppen, Baujahr 1900, unsaniert,
Grundfläche ca. 3,50 m x 9,00 m = 31,50 m²,
Wände: Ziegelmauerwerk, unverputzt,
Holzbalkendecke,
einfache Holztüren und -Fenster,
Zustand dem Baujahr entsprechend, abbruch- bzw. stark instandsetzungsbedürftig.
Der Schuppen wird in der nachfolgenden Wertermittlung als wertneutral betrachtet.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Brunnen,
Gartenbereich verwildert

4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flurstücksnummer **371/1, 371/2, 371/3**

in **Lichtentanne, Thanhofer Straße 18**

Wertermittlungstichtag: **16.12.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Flst. 371/1	baureifes Land	frei	52,48	545,00	28.600,00
Flst. 371/2 und 371/3	Verkehrsfläche	frei	4,62	65,00	300,00
Summe:			57,09	610,00	28.900,00

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m²]	WF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Flst. 371/1	Mehrfamilienhaus	568,39	270,59	1900	80	56

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Flst. 371/1	27.924,96	5.423,76 € (19,42 %)	4,00	0,75	
Flst. 371/2 und 371/3	0,00	0,00	0,00	1,00	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 106,80 €/m² WF
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -1.571,38 €/m² WF
relativer Verkehrswert: 294,54 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag: 2,85
Verkehrswert/Reinertrag: 3,54

Ergebnisse

Ertragswert: 78.300,00 € (94 % vom Sachwert)
 Sachwert: 83.100,00 €
Verkehrswert (Marktwert): 79.700,00 €
 frei geschätzter Wert der Scheinbestandteile gem. §95 BGB: **3.200,00 €**
 Wertermittlungstichtag: 16.12.2025

Bemerkungen:

Objekt weitestgehend im Rohbauzustand, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Werteinfluss der geschätzten Fertigstellungskosten): ca. -425.200,00 €

Zwickau, den 08. Januar 2026



Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

5 Fotos



Bild 1, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Thanhofer Straße nach Süd-Westen in Richtung Thanhof mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks Thanhofer Straße 18



Bild 2, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Thanhofer Straße nach Nord-Osten in Richtung Lichtentanne



Bild 3, Ansicht der Straßen- und Giebelseite des Gebäudes Thanhofer Straße 18 von Westen



Bild 4, Ansicht von der Thanhofer Straße



Bild 5, Giebelansicht von Westen



Bild 6, Giebelansicht und Rückseite von Süden



Bild 7, Gebäuderückansicht

Innenräume Erdgeschoss



Bild 8, freigelegte Ziegel-Gewölbedecke zum Keller



Bild 9, Treppenhaus



Bild 10, abgebrochener Schornstein

Innenräume Erdgeschoss



Bild 11, straßenseitiger Eckraum



Bild 12, Eckraum zum Hof



Bild 13, Treppe zum Obergeschoss

Innenräume Obergeschoss



Bilder 14 und 15, straßenseitig gelegene Räume



Innenräume Obergeschoss



Bild 16, neu errichteter Schornstein



Bild 17, abgebrochener Schornstein



Bild 18, Treppenhaus

Innenräume Dachgeschoss



Bild 19, straßenseitiger Eckraum



Bild 20, neu errichteter Schornstein

Innenräume Dachgeschoss



Bild 21, neu errichtete Gaupe hofseitig



Bild 22, Treppenhaus und Treppe zum Dachboden

Innenräume Dachgeschoss



Bilder 23 und 24, Aufsparrendämmung im Mansardbereich



Bild 25, Feuchtigkeitsschaden im Mansardbereich straßenseitig

Bild 26, Treppe zum Dachboden

Dachboden



Bilder 27 und 28, Blick in den gebückt begehbaren Dachboden



Keller

Bild 29, Kellertreppe



Bild 30, Mit der Erneuerung der Grundleitungen wurde begonnen.



Bild 31, Der Kellerfußboden wurde aufgenommen und z. T. wurde bereits Schüttung eingebracht.



Bild 32, Hausanschlussraum Gas



Bild 33, Raum mit bereits eingebrachter Schüttung



Bild 34, zukünftiger Heizungsraum



Bild 35, erneuerte Grundleitung



Bilder 36 und 37, Blick in den Hof- bzw. Gartenbereich mit dem massiven Nebengebäude

