



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 Mehrfamilienhausgrundstück in:

08412 Werdau, Marienstraße 11
Flurstück - Nr. 731/a



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

3 K 77 / 24

Interner Code:

We Mar 011

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
6 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

09.08.2024

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: 12.07.2024

Verkehrswert : 69.000,00 €

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 21.06.2024 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens;

1.2. Angaben zum Grundstück

1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Mehrfamilienhausgrundstück

1.2.2. Ort: 08412 Werdau

1.2.3. Straße: Marienstraße 11

1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Werdau
 Blatt 675

1.2.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 731/a
Gemarkung	Werdau
Gemeinde	Stadt Werdau
Größe	170 m ²

1.3. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 12.07.2024

Es erfolgte eine komplette Besichtigung aller Räume.

1.4. Nutzungsrechte: Das Wohnhaus ist zum Stichtag ungenutzt und nicht bewohnt.

1.5. Nutzungsart Das Flurstück ist mit einem vor 1900 errichteten zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus als linkes Kopfhaus einer dreiteiligen Reihenhausbauung bebaut. Das Haus steht straßenbegleitend. Die Erdgeschossnutzung erfolgte unmittelbar nach 1990 als Ladenlokal gewerblich. Um 2000 wurde das Erdgeschoss als Wohnraum genutzt. Die Obergeschossräume wurden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag komplett ungenutzt.

2. Gebäudeabmessungen

gerundete zusammenfassende Angaben

Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
MFH	359,00	1.054,00	188,00	101,00

detaillierte Angaben

Grundlage: Die Abmessungen wurden in der erforderlichen Genauigkeit am Objekt abgenommen und gerundet angesetzt.

Wohn-/Nutzfläche:

Für die Wertermittlung wird die Wohn-/Nutzfläche zugrunde gelegt, die durch eine Plausibilisierung der Flächen anhand von üblichen Nutzflächenfaktoren erfolgte. Technik- und Funktionsräume bleiben im Nutzflächenansatz unberücksichtigt.

3. Daten der Wertermittlung

[1]	Sachwert	74.000,00 €
[2]	Ertragswert	66.000,00 €
[3]	Abschläge	0%
[4]	Verkehrswert	69.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	11.380,00 €
[6]	boG (Instandsetzungsaufwand)	78.750,00 €
[7]	Wert nach Sanierung pro m ² Wohn-/Nutzfläche	786,00 €
[8]	Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	367,00 €
[9]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung nach Sanierung)	12,77 €

4. Abschlusszusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Werdau, einer westsächsischen Kleinstadt im Pleißenthal. Es liegt als Wohngrundstück direkt an Marienstraße einer ortsdurchführenden Hauptstraße, die annähernd parallel zur Pleiße verläuft. Es befindet sich südwestlich im Bereich des erweiterten Stadtzentrums. Die Umgebung ist von kleinstädtischer Quartierbebauung geprägt, die als Reihenhausbebauung straßenzugbegleitend entlang der Erschließungsstraßen als Wohnhäuser der mittleren Bevölkerungsschicht errichtet wurden. Die Marienstraße trennt dabei das östlich der Pleiße gelegene Stadtzentrum vom westlich der Pleiße befindlichen vorstadtähnlichen Wohngebiet im Bereich der Bahnhofstraße und der Holzstraße. Neben der Wohnbebauung befindet sich unweit entfernt auch ein Sondergebiet in dem Discounter und Fachmärkte errichtet wurden. Unweit nordöstlich beginnt das Stadtzentrum „Am Brühl“, das durch die Pleiße und die durchgehende Uferstraße zum westlichen Stadtbereich begrenzt wird. Die Geschäftslage ist gegenüber der Zentrums- und Marktlage daher eher abseitig. Infolge der Lage an der gut frequentierten, ortsdurchführenden Marienstraße ist auch die Wohnlage eher mäßig.

Das Grundstück befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“. Ausgleichsbeträge wurden noch nicht erhoben.

Das Grundstück gliedert sich bebauungsseitig in zwei Teilflächen. Eine straßenseitige mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus als Reihenhaus bebaute Teilfläche und eine kleinere Rückraumfläche als Hinterhof, teilweise mit einem Kaltwintergartenanbau zwischen Wohnhaus und Nachbarbebauung bebaut. Ein Hausflur im EG des Wohnhauses erschließt den Rückraum. Die Gebäude sind nahezu allseitig als Grenzbebauung errichtet.

Das Haus wurde vor 1900 in einfacher Bauweise und einfachem Ausstattungsstandard gebaut. Das Erdgeschoss wurde in jüngerer Vergangenheit zu Teilen gewerblich als Laden-/Gewerbebereich genutzt, später als Wohnraum, wobei die Charakteristik durch das vorhandene Schaufenster und die Ladeneingangstür nach wie vor als Ladenraum vermittelt wird. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist das gesamte Objekt ungenutzt.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Etagenwohnungen, die auch abgeschlossen genutzt werden können, wobei der vorhandene Verschleiß, die Schäden durch frühere Nutzung, die teilweise laienhafte Ausführung der letzten Modernisierungsmaßnahmen, die gestiegenen Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnkomfort und der bereits 5 Jahre andauernden Komplettleerstand eine sofortige wirtschaftliche Nutzung verhindern.

Der zum Ortstermin vorgefundene Zustand stellt sich als abgenutzter, abgewohnter und teilweise vernachlässigter Zustand dar, obwohl in den Jahren nach 1990 bis ca. 2000 vereinzelt Teilmodernisierungen erfolgten.

Zu diesen Teilsanierungsleistungen zählen im Wesentlichen der Einbau von Bädern in den Etagen, der Einbau neuer Fenster und Türen, der Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung der elektrischen Installationen und die Erneuerung der Fußböden. An der straßenseitigen Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und der Oberputz wurde allseitig erneuert. Das Dach wurde neu gedeckt.

Trotz dieser Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag überwiegend die Innentüren, die Sanitärausstattungen im OG und DG und sämtliche Oberbeläge zu erneuern. Die Medienanschlüsse sind neu herzustellen und die haustechnischen Anlagen auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Mängel waren durch unebenes Fußbodenniveau im OG und DG sowie an der Geschosstreppe festzustellen.

Eine Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung im gewerblichen Bereich oder auch als Wohnungen ist aus wirtschaftlicher Sicht gerechtfertigt, wobei dieser eine wiederholte Instandsetzung des Innenausbaus vorwiegend in dem Ober- und Dachgeschoss vorausgehen muss.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden aufgrund des ertragsorientierten Nutzungscharakters schwerpunktmäßig nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Aus Plausibilitätsgründen und auch aufgrund der individuellen Nutzungsmöglichkeit wird zur Bestätigung des Ertragswertes auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird zu 2/3 bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Nordwestansicht



Foto 2: Südwestansicht



Foto 3: Detailansicht Hinterausgang



Foto 4: Detailansicht Rückraumfassade



Foto 5: Kaltwintergarten im Rückraum



Foto 6: Detailansicht Rückraum



Foto 7: Innenaufnahme Heizungskeller



Foto 8: Innenhofansicht Keller



Foto 9: EG Hausflur



Foto 10: dto, mit Geschosstreppe



Foto 11: Wohnungsflur EG



Foto 12: ehemaliger Ladenraum EG



Foto 13: Küche EG



Foto 14: EG - Bad



Foto 15: OG Flur mit Geschosstreppe



Foto 16: OG- Flur