



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 Gewerbegrundstück in:

**08529 Plauen,
Schrödelstraße 14
Flurstück - Nr. 111**



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Gebäudeenergieberater

Aktenzeichen:

3 K 78 / 20

Interner Code:

PI Srö 014

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

20.08.2021

Auftraggeber:

Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Veranlassung:

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem
Gewerbegebäude bebaute Grundstück
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag:

06.08.2021

Verkehrswert:

1,00 €

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 23.06.2021 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: Wohn- und Geschäftsgrundstück
- 1.2.2. Ort: 08529 Plauen
- 1.2.3. Straße: Schrödelstraße 14
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Plauen von Chrieschwitz
Blatt 1158
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 111
Gemarkung: Chrieschwitz
Gemeinde: Stadt Plauen
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 300 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 06.08.2021
Es erfolgte eine Außenbesichtigung. Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden. Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich. Das äußere Erscheinungsbild zeigt einen unsanierten, verfallenen Gebäudezustand, der so auch im Inneren unterstellt wird.
- 1.4. Nutzungsrechte:** Es bestehen zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Mietverhältnisse.
- 1.5. Nutzungsart** Das Flurstück ist mit einem unsanierten und ungenutzten Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude bebaut.
- 1.6. Besonderheiten:** Das Grundstück ist mit einem Eckgebäude bebaut, das ursprünglich als Wohnhaus um 1890 errichtet wurde. Um 1921 wurde das Gebäude durch den straßenseitigen Dachaufbau und diverse rückseitige Seitenflügelanbauten erweitert. Ebenso wurde im Erdgeschoss straßeneckseitig ein Laden eingebaut, der bis in die 90-iger Jahre als Drogerie genutzt wurde.
Zum Wertermittlungsstichtag sind das Grundstück und die baulichen Anlagen ungenutzt und verschlissen.
Das Grundstück war nicht begehbar.

2. Abmessungen:

zusammenfassende Angaben

| Gebäude Nr. | Art der Nutzung | Bruttogrundfläche [m ²] | BRI [m ³] | Nutzfläche [m ²] | bebaute Fläche [m ²] |
|---------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1 | WGH | 466,00 | 1.431,88 | 210,00 | 117,00 |
| 2 | Rückraumanbauten | 92,00 | 322,00 | 69,00 | 92,00 |
| Summen | ----- | 558,00 | 1.753,88 | 279,00 | 209,00 |

3. Daten der Wertermittlung

Anwendung des Liquidationswertverfahrens

Ableitung des Bodenwertes:

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| relativer Bodenwert gerundet | = | 47,00 €/m² |
| Fläche | x | 300 m² |
| Zu- und Abschläge | | 0,00 €/m ² |
| Der Gesamtbodenwert des Grundstücks beträgt: | | 14.100,00 €/m² |

Als **Ergebnis des Liquidationsverfahrens** wird folgender Wert ermittelt.

| | | |
|---|---|--------------------|
| Bodenwert des freigelegten Grundstücks: | = | 14.100,00 € |
| Freilegungskosten: | - | <u>35.080,00 €</u> |
| Liquidationswert: | - | 20.980,00 € |

4. Abschlusszusammenfassung

Nach Ortsbesichtigung, Feststellung der Gegebenheiten und des Bauzustandes, kommt der Gutachter zu folgender Verkehrswertermittlung.

Das Grundstück liegt in Plauen, einer Stadt von ca. 64.000 Einwohnern, im nordöstlichen Stadtteil Chrieschwitz.

Der Ortsteil liegt im Tal der Weißen Elster und war ehemals ein eigenständiges Dorf mit ländlicher aufgelockerter Bebauungsstruktur, dem Rittergut aber auch mit vorstadtähnlicher Reihenhausbebauung nahe dem Stadtgebiet. Schon 1900 wurde Chrieschwitz zur Stadt Plauen eingemeindet. Der Ortsteil bildet auch territorial den Anschluss der Stadt an das Naherholungsgebiet „Talsperre Pöhl“.

Das Grundstück, bebaut mit einem ungenutzten und unsanierten Wohn- und Geschäftshaus, wobei sich die ehemalige gewerbliche Nutzung auf das Ladengeschäft (Drogerie) im Erdgeschoss, einschl. Nebenräume und Rückraumanbauten beschränkte, liegt verkehrszentral an der Ecke Möschwitzter Straße Ecke Schrödelstraße. Es ist ca. 80 m von der Bundesstraße B 173 entfernt, die als Hauptausfallstraße und Autobahnzubringer zur A 72 fungiert.

Die Schrödelstraße ist eine untergeordnete Erschließungsstraße, die von der Möschwitzter Straße gekreuzt wird. Am Kreuzungsbereich befindet sich das Bewertungsgrundstück als Eckgrundstück einer beidseitig angrenzenden Reihenhausbebauung, die als Geschosswohnbebauung vorstädtischen Charakter hat und entlang der Straßenlinie karreeförmig errichtet ist.

Während diese Bebauung historisch gewachsene Bebauung aus ca. 1900 ist, wurde südlich der Bundesstraße B 173 in den 70-iger und 80-iger Jahren das DDR- Neubau-Plattenbauwohngebiet „Chrieschwitzer Hang“ errichtet und die Bundesstraße entsprechend vierspurig ausgebaut. Südlich der Bundesstraße, entstand unweit vom Bewertungsgrundstück ein Gewerbestandort mit diversen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.

Eine Kleingartenanlage und die „Weiße Elster“ befinden sich ca. 100 bis 200 m nördlich.

Die Wohn- und Geschäftslage sind aufgrund der leicht abseitigen Kundenstromlage, andererseits aber auch aufgrund der leicht belasteten Verkehrslage als mäßig einzuordnen.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück ungenutzt und die Bausubstanz weitgehend verschlissen.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Beschreibungen des Innenausbaus gründen sich auf die Bauzeichnungen und die Einsichtnahme durch Fensteröffnungen zum Ortstermin.

Eine Nutzung der Bausubstanz ist im vorgefundenen Zustand nicht möglich und wie die Ertragswertberechnung zeigt, auch nach einer unterstellten kompletten Sanierung und Modernisierung nicht wirtschaftlich.

Es wird deutlich, dass die Sanierungskosten den zu erwarteten, kapitalisierten Ertrag übersteigen.

Aus diesem Grund wird das Liquidationsverfahren gewählt, d. h. ein Rückbau der Bausubstanz wird unterstellt, um eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Auch in dem Liquidationsverfahren übersteigen die geschätzten Freilegungskosten den Wert des unbebauten Grundstücks. Abschließend ergibt sich ein negativer Wert. Da es in der allgemeinen Wertermittlungspraxis keinen negativen Verkehrswert gibt, wird der Verkehrswert symbolisch mit **1,00 €** abgeleitet.

5. Fotodokumentation



Foto 1: Südostansicht des Eckgebäudes



Foto 2: Ostansicht mit Kreuzungsbereich und Möschwitzer Straße



Foto 3: Südwestansicht von der Möschwitzer Straße



Foto 4: Nordansicht von der Schrödelstraße mit verschlossener Grundstückszufahrt