



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 Einfamilienhausgrundstück in:

**08468 Reichenbach OT Rotschau,
Reichenbacher Straße 6
Flurstück - Nr. 348/7 und 348/15**



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau



Aktenzeichen:

3 K 87 / 23

Interner Code:

Rot Rei 006

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
5 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

11.09.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Zwickau
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung:

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

Stichtag / Qualitätsstichtag:

23.08.2023

Verkehrswert (unbelastet):

Flurstück Nr. 348/7:

78.000,00 €

Flurstück Nr. 348/15:

200,00 €

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 14.07.2023 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: Ein-/Zweifamilienhausgrundstück
1.2.2. Ort: 08468 Reichenbach OT Rotschau
1.2.3. Straße: Reichenbacher Straße 6
1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Auerbach von Rotschau
Blatt 147

1.2.5. Flurstück:

| | | |
|----------------|--------------------|-------------------|
| Flurstücks-Nr. | Nr. 348/7 | Nr. 348/15 |
| Gemarkung | Rotschau | Rotschau |
| Gemeinde | Stadt Reichenbach | Stadt Reichenbach |
| Größe | 386 m ² | 24 m ² |

1.3. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 23.08.2023
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung sind in der Akte getrennt aufgeführt;
Es erfolgte eine komplette Besichtigung.

1.4. Nutzungsrechte: Das Wohnhaus ist zum Stichtag unbewohnt.

1.5. Nutzungsart Das Grundstück wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

2. Abmessungen

Gebäudeabmessungen zusammenfassende Angaben

| Gebäude Nr. | Art der Nutzung | Bruttogrundfläche [m ²] | BRI [m ³] | Nutzfläche [m ²] | bebaute Fläche [m ²] |
|---------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1 | EFH/ZFH | 267,60 | 665,60 | 145,00 | 106,30 |
| 2 | Schuppen | 30,00 | 57,00 | 12,00 | 15,00 |
| Summen | ----- | 297,60 | 722,60 | 157,00 | 121,30 |

3. Daten der Wertermittlung

| | | |
|-----|---|-------------|
| [1] | Sachwert | 81.000,00 € |
| [2] | Ertragswert | 71.300,00 € |
| [3] | Zu-/Abschläge | 0% |
| [4] | Verkehrswert Flurstück Nr. 348/7 | 78.000,00 € |
| | Verkehrswert Flurstück Nr. 348/15 | 200,00 € |
| [5] | enthaltener Bodenwertanteil | 23.376,00 € |
| [6] | boG (Instandsetzungsaufwand) | 92.560,00 € |
| [7] | Wert nach Sanierung pro m ² Wohn-/Nutzfläche | 1.176,00 € |
| [8] | Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand) | 538,00 € |
| [9] | Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung) | 17,20 € |

4. Zusammenfassung

Das zu bewertende Objekt liegt in Reichenbach i. V., einer Stadt mit etwa 20.000 Einwohnern, südwestlich von Zwickau in Westsachsen im Vogtlandkreis. Das Grundstück befindet sich südwestlich des erweiterten Stadtzentrums von Reichenbach. Die Bundesstraße B 94 begrenzt im Tal des Raumbaches das erweiterte Stadtzentrum. Die B 94 fungiert als Ausfallstraße zur A 72 und ist dadurch vergleichsweise stark frequentiert. Südlich davon, nahezu parallel verläuft die Anliegerstraße „Kleiner Anger“, die im Verlauf in westliche Richtung zum Stadtteil Rotschau hin ansteigt. Am Ende der Steigung, befindet sich das Ortsteilzentrum von Rotschau.

Der Ortsteil ist überwiegend von individueller und vereinzelter Geschosswohnbebauung geprägt. Die Straßenzüge sind als Erschließungsstraßen im Ortsteilzentrum in rasterähnlicher Struktur angelegt. Die Reichenbacher Straße bildet dabei eine Art Durchgangsstraße.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Reichenbacher Straße im Ortsteilzentrum. Die Lage an der Straße ist hinsichtlich der Wohnqualität nicht störend, da der Ortsteil im Gesamten eher ländlich geprägt ist und abseitig der überregionalen Verkehrsströme z.B. der Bundesstraße 94 liegt.

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Das Flurstück Nr. 348/7 ist das eigentliche mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und einem Massivschuppen bebaute Grundstück. Das Flurstück Nr. 348/15 ist ein schmaler, dem Wohnhausflurstück vorgelagerter Streifen, entlang der Straße, der als PKW- Parkstreifen genutzt wird.

Das Gebäude wurde um 1893 als freistehendes Wohnhaus mit typischer Grundrissart, mittig liegender Flur mit Treppenhaus, links und rechts sowie straßenseitig befindliche Aufenthaltsräume, gebaut und genutzt. Es ist infolge der fehlenden Nutzung vernachlässigt instandgehalten. Der komplette Leerstand besteht seit 2019. Teilweise befinden sich noch Zivilisationsrückstände der ehemaligen Bewohner im Gebäude.

Sämtliche Wand- und Bodenbeläge, wie auch die sanitären Einrichtungsgegenstände sind abgewohnt und verschlissen. Das Mauerwerk ist ungedämmt. Energetisch bestehen Optimierungsmöglichkeiten. Als Voraussetzung einer zeitgemäßen wirtschaftliche Nutzung ist eine Sanierung der Wohnräume hinsichtlich sämtlicher Oberflächenbeläge und des Bades erforderlich.

In der Bewertung werden dafür Rückstellungen angesetzt.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden aufgrund des individuellen Nutzungscharakters schwerpunktmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet. Aus Plausibilitätsgründen und zur Bestätigung des Sachwertes wurde auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der abgeleitete Sachwert wurde einer Marktanpassung unterzogen, in deren Ergebnis der Ertragswert hinreichend genau bestätigt wird.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Westansicht des Grundstücks



Foto 2: Nordansicht mit vorgelagertem Flst 348/15



Foto 3: Südansicht des Wohnhauses mit Zugang