



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen

Exposé zum Gutachten zur Ermittlung der Verkehrs-(Markt-)werte (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Gebäudeenergieberater

für den 1 / 6 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flurstücks - Nr. 483/3

**08468 Reichenbach, Bahnhofstraße,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 5**



Aktenzeichen:

3 K 108 / 24

Interner Code:

Re Bhf Flst 483/3 – G 5

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten wurde in
4 Ausfertigungen erstellt.

Datum der Erstellung:

22.11.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 12.11.2024

Verkehrswert: **1.200,00 €**

Hauptstraße 78b
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 zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für den Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 5 zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Bezeichnung des Objekts: Miteigentumsanteil am Reihengaragengrundstück bestehend aus der sechsteiliger Garagenbebauung, hier: Garage Nr. 5;
- 1.3.2. Ort: 08468 Reichenbach
- 1.3.3. Straße: Bahnhofstraße
- 1.3.4. Grundbuchangaben: Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt 1 / 6 von:
Grundbuch: Grundbuchamt Auerbach, Teileigentumsgrundbuch von Reichenbach, Blatt 5507
Flurstück- Nr.: 483/3
Gemarkung: Reichenbach,
Gemeinde: Stadt Reichenbach,
Grundstücksgröße: 539 m²
- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 09.10.2024 / 12.11.2024
- 1.5. Nutzungsrechte:** Sondernutzungsrechte sind nicht begründet, dem Sondereigentum ist kein separates Sondernutzungsrecht zugeordnet. Es besteht zum Zeitpunkt des Ortstermins kein Mietverhältnis. Die Garage ist ungenutzt.
- 1.6. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Reihengaragengrundstück mit insgesamt 6 PKW- Garagen.
Es sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden.

2. Objektbeschreibung

Spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zur Garage Nr. 5:

- *Art und Beschaffenheit:* Die Garage Nr. 5 ist die zweite Garage von rechts. Sie ist als DDR- Betonfertigteilelemente-Konstruktion errichtet. Das Dach ist im Verbund der angrenzenden Garagen als massives Pultdach auf Stahlbetonsparren belegt und mit Dachpappe gedeckt. Die Zufahrt erfolgt über ein Stahlschwingtor.
- *Baumängel/ Bauschäden/ wirtschaftliche Wertminderung:*
- Nutzungsbedingter Verschleiß ist erkennbar.
 - Das Stahlschwingtor ist aufgebrochen und massiv verbogen. Es muss erneuert werden.

3. Daten der Wertermittlung

		Daten
[1]	Größe der Einheit in m ²	16,1
[2]	Vergleichswert	1.100,00 €
[3]	Ertragswert	2.200,00 €
[4]	gewichteter Wert	1.375,00 €
	Zu-/ Abschlag -10%	137,50 €
[6]	Verkehrswert	1.200,00 €
[7]	enthaltener Bodenwertanteil	2.425,50 €
[9]	enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
	Instandsetzungskosten	800,00 €
	Sondernutzungsrechte	0,00 €
[10]	um [9] bereinigter Wert pro Nutzfläche	124,00 €
[11]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	3,11 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Reichenbach, einer westsächsischen Stadt im Vogtlandkreis unweit zur Kreisgrenze zum Landkreis Zwickau und zur Landesgrenze zu Thüringen.

Reichenbach wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses als Stadt mit einem höheren Bodenwertniveau in die Lageklasse 3 eingeordnet.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück an der Bahnhofstraße Ecke Moritz – Löscher - Straße in nordwestlicher Stadtrandlage, ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dessen Nebenanlagen (ehem. Betriebswerk Bahnhof).

Die Bahnhofstraße, wie auch die Moritz – Löscher - Straße sind innerstädtische Erschließungsstraßen, die in diesem Abschnitt die quartierartige Geschosswohnbebauung mit vorstädtischem Charakter zum Norden hin und damit zur Bahnanlage begrenzen. In südöstlicher Richtung setzt sich die aufgelockerte, teilweise stadtvillenähnliche Bebauung fort. Nördlich vom Bewertungsgrundstück befindet sich eine Freifläche, die ehemals mit Nebenanlagen der Bahn bebaut und genutzt war und zum Stichtag beräumt ist und brach liegt. Nordwestlich grenzt ein Kreisverkehr und der Bahnhof an und südwestlich befinden sich Teiche, die teilweise trockengelegt sind. Das südöstlich angrenzende Wohnhausgrundstück und das Garagengrundstück mit dem Bewertungsobjekt bildeten in der Vergangenheit eine wirtschaftliche Einheit. Infolge dieser Verquickung früherer gemeinsamer wirtschaftlicher Nutzung mit dem Flurstück Nr. 482 ist das Bewertungsgrundstück ausschließlich von der Bahnhofstraße aus über das Flurstück Nr. 482 befahrbar und begehbar. Eine weitere Zufahrt zum Bewertungsobjekt besteht nicht. Wege- und Fahrrechte über das Flurstück Nr. 482 sind nicht dinglich gesichert.

Das Bewertungsflurstück ist mit einer sechsteiligen PKW- Reihengaragenzeile an der südöstlichen Grundstücksgrenze bebaut. Die Garagen stehen zum Wertermittlungsstichtag komplett leer.

Im Zuge der Aufteilung in Sondereigentum des Gebäudes Bahnhofstr. 119 wurden auch die Garagen in Sondereigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Garage Nr. 5 ist die zweite von rechts. Die Garage wurde um 1975 als DDR- Betonfertigteilelemente-Konstruktion errichtet. Sie ist ungenügend instandgehalten. Das Stahlschwingtor ist aufgebrochen und massiv verbogen. Es muss erneuert werden.

Die Bewertung der Einheit erfolgt nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren. Im Ertragswertverfahren wurde die Vermarktungsmöglichkeit und damit die Anpassung an den Markt über die erzielbare Miete und den angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Die Ertragswertberechnung verdeutlicht mit dem Ergebnis des negativen vorläufigen Ertragswertes, dass die Instandsetzung unwirtschaftlich ist. Mit dem Hintergrund der verbundenen Reihengaragen und des vergleichsweise großen Miteigentumsanteils ergibt sich aber ein Wert ca. in Höhe des Vergleichswertes.

Der Vergleichswert bestätigt den Ertragswert nur bedingt genau.

Bei der Festlegung des Verkehrswertes wichtet der Gutachter das Ergebnis des Vergleichswertverfahren zu 75%, da die Vergleichswerte direkt stichtagnahe Verkaufsfälle von Reichenbach sind und die Vergleichsobjekte nahezu identisch sind. Zusätzlich erfolgt ein Abschlag aufgrund der ungünstigen Erschließung, des kompletten Leerstandes und der baulichen Unterausnutzung von nochmals 10 %.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Nordostansicht vom Flst.: 482 auf das Flst.: 483/3 mit Markierung der Garage Nr. 5



Foto 2: Innenaufnahme der Garage