



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 06.04.2024  
Az.: 3 K 143/23

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**  
in 08258 Markneukirchen, Apian-Bennewitz-Straße 8



im Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 3 K 143/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2024 geschätzt mit rd.

**350.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 16 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosesstraße 9  
08141 Reinsdorf | Pflanzhausener 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 | Passivhausplaner  
St.-Nr. 227 / 160 / 07107 | www.neubauer-eismann.de

HypoVereinsbank Zwickau  
Konto-Nr.: 9232 540 | BLZ: 870 200 88  
IBAN: DE 90 87020088 000 9232540  
BIC: HYVE DE 3303 441

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit <ul style="list-style-type: none"><li>• einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,</li><li>• drei Garagen und</li><li>• einem Nebengebäude (ehemaliger Zimmererschuppen)</li></ul>
Objektadresse:	Apian-Bennewitz-Straße 8, 08258 Markneukirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Markneukirchen, Blatt 3188, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Markneukirchen, Flurstück 1674/2, 1.398 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Die Anfertigung von Innenraumfotos während des Besichtigungstermins wurde nur zum internen Gebrauch der Sachverständigen gestattet.  
Die Abbildung im Gutachten sowie die Veröffentlichung von Innenraumfotos wird von der Miteigentümerin und Bewohnerin nicht gestattet.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Markneukirchen (ca. 7.200 Einwohner)
innerörtliche Lage:	östliches Stadtgebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 700 m, gute Wohnlage
Topografie:	Hanglage, Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse), voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, z. T. Aufschüttungen, keine Grundwasserschäden
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:

Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs einer Grunddienstbarkeit -Ver- und Entsorgungsleitungsrechte- (wie Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telefon, Fernseekabel o.ä.) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1673 und 1674/1,

Nr. 2: Wasser- und Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1674/1,

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:

besteht nicht

Darstellungen im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W)

Bauplanungsrecht:

nach § 34 BauGB

Satzungen:

Stellplatzablösesatzung,  
Baumschutzsatzung

Bauordnungsrecht:

keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche zum Bauordnungsrecht

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

nach BauGB und KAG beitragsfrei

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist überwiegend eigengenutzt, die Einliegerwohnung ist vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart:

Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig, unterkellert, Keller z. T. ebenerdig, ausgebautes Dachgeschoss,

Baujahr:

1998

Energieeffizienz:

Niedrigenergiehaus (nach Angabe der Eigentümer)

Konstruktionsart:

Kellergeschoss: Massivbau,  
Erd- und Dachgeschoss: Fertigbauweise (Holzständerwände)

Keller:	erdberührende Wände: Beton, oberirdische Wände: Ziegelmauerwerk (porosiert)
Umfassungswände:	Holzständerwände, gedämmt
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton, über Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzbalkendecken
Treppen:	Holz
Dach:	Holz-Satteldach ohne Aufbauten, Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff
Wasserinstallationen:	Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in zentrales Abwasserkanalnetz (Mischsystem), mit Rückstauschutz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Bodenbeläge:	Textilbelag, Laminat, Fliesen in mittlerer Preisklasse
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung, Rollläden, Baujahr ca. 1998
Türen:	glatte Holz-Futterrahmentüren, furniert
sanitäre Installation:	3 Bäder
besondere Bauteile:	Erker, überdachter Balkon, Vordach über Eingangsbereich
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Einliegerwohnung mit separatem Eingang von außen
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Balkonbrüstung aus Holz verwittert,</li><li>• Anstrich der Holzfenster sowie der freiliegenden Pfetten überholungsbedürftig,</li><li>• Einliegerwohnung: Feuchtigkeitsschäden bzw. Wärmebrücken im Fenster- und Deckenbereich der Außenwände sowie im Bad (Schimmelbefall im Bereich Decke/Außenwand),</li><li>• Fehlende Absturzsicherung im Hauseingangsbereich,</li><li>• Fassade z. T. leicht fleckig (beginnende Algenbildung),</li><li>• Heizungsanlage funktionstüchtig, muss aber in absehbarer Zeit angeblich (nach Angabe der Bewohnerin) erneuert werden.</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mit Ausnahme der oben genannten Schäden/Mängel gut. Es besteht ein geringer Unterhaltungsstau.

### 3.2 Garagen

Gebäudeart:	drei aneinandergereihte Garagen, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach
Baujahr:	1980 (geschätzt)
Konstruktionsart:	Massivbau
Zustand:	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit Ausnahme der zwischenzeitlich erneuerten Tore dem Baujahr entsprechend,</li><li>• Putzschäden im Sockelbereich</li></ul>

### 3.3 Nebengebäude

Gebäudeart:	ehemaliger Zimmererschuppen, zweigeschossig, nicht unterkellert, flach geneigtes Satteldach, freistehend
Baujahr:	1922
Konstruktionsart:	Holz-Fachwerk mit Natursteinsockel
Zustand:	<ul style="list-style-type: none"><li>• dem Baujahr entsprechend, marode,</li><li>• erhebliche Schäden durch eindringende Feuchtigkeit im Dach, z. T. Dach und Außenwandbereiche eingebrochen,</li></ul> <p>Für einzelne Gebäudeteile besteht Einsturzgefahr.</p> <p><b>Ein Befall mit Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden.</b></p> <p><b>Um das Gebäude wirtschaftlich nutzen zu können, sind erhebliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich.</b></p> <p><b>In der nachfolgenden Wertermittlung wird als wirtschaftlichste Maßnahme der Abbruch des Schuppens unterstellt</b></p>

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Regenwasser-Zisterne (Gartenwasser),  
Wege- und Zufahrtsbefestigung aus Betonpflaster,  
Hauseingangstreppe im Gelände, befestigt mit Beton-Pflanzsteinen und Palisaden,  
drei Terrassen aus Betonpflaster bzw. Betonplatten,  
Stützmauern,  
Kinderspielgeräte,  
Einfriedungen (Hecken)

## 4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flurstücksnummer **1674/2**

in **Markneukirchen, Apian-Bennewitz-Straße 8**  
Wertermittlungstichtag: **03.04.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	39,99	1.398,00	55.900,00	
Summe:			39,99	1.398,00	55.900,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		324,74	187,61	1998	80	54	
Gesamtfläche	Garagen		66,00		1980	60	16	
Gesamtfläche	Schuppen		86,00		1922	80	0	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	17.395,20	3.737,92 € (21,49 %)	2,80	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	297,96 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-261,23 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.865,57 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>20,12</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>25,63</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	342.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	350.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>350.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	03.04.2024

Zwickau, den 06. April 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

## 5 Fotos



Bild 1, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Apian-Bennwitz- Straße stadtauswärts mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 2, Apian-Bennwitz- Straße stadteinwärts mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 3, Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Norden



Bild 4, Straßenansicht des Bewertungsobjekts mit Garagenzufahrt im Kellergeschoss und Hauseingangsbereich zur Hauptwohnung im Erdgeschoss



Bild 5, Ansicht der westlichen Giebelseite von der Straße



Bild 6, Ansicht des westlichen Giebels vom Garten des Bewertungsgrundstücks, im Hintergrund rechts im Bild befindet sich der ehemalige Zimmerschuppen



Bild 7, Ansicht von Süd-Westen mit Eingangsbereich zur Einliegerwohnung im Kellergeschoss



Bild 8, Ansicht der Gebäudelängsseite von Süden mit zur Hauptwohnung gehörender Terrasse



Bild 9, Ansicht von Süd-Osten



Bild 10, östlicher Gebäudegiebel



Bilder 11 und 12, Hauseingangsbereich zur Hauptwohnung im Erdgeschoss



Bild 13, Eingangsbereich zur Einliegerwohnung im Kellergeschoss



Bild, 14, Ansicht der Garagen von Nord-Osten



Bild, 15, Ansicht der Garagen von Nord-Westen



Bilder 16 und 17, Zufahrtsbereiche zu den Garagen



Bild 18, Blick vom Balkon des Einfamilienhauses in Richtung Westen auf die Dächer der Garagen

Ehemaliger Zimmererschuppen



Bild 19, Ansicht von Süden



Bild 20, Ansicht von Westen

### Ehemaliger Zimmererschuppen



Bild 21, Ansicht von Norden mit schadhafter Fassade



Bild 22, Innenansicht Obergeschoss mit eingebrochenem Dach