

Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen/ Zwangsverwaltungen-
Pölbitzer Straße 9

08058 Zwickau

Datum: 02.05.2024
Az. d. Gerichts: **11 K 72/23**

Exposee zum Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
bebaute Grundstück
in 08468 Reichenbach im Vogtland,
Humboldtstraße 35, Solbrigstraße 18

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Reichenbach	2038	4
Gemarkung	Flurstück	
Reichenbach	445/3 (831 m²)	



Der auftragsgemäß unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag
02.04.2024 ermittelt mit rd.
53.000 €.

Hinweis: Exposee ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten verwertbar!

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	abgewirtschaftetes ehemaliges Sozial- und Verwaltungsgebäude -Nutzung für ehemaligen volkseigenen Betrieb konzipiert (VEB Kohlehandel Reichenbach) 3geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	Das Gebäude wurde wahrscheinlich um 1970 errichtet.
Modernisierung:	Nach 1990 fanden nur wenige Modernisierungen am Gebäude statt; i. W.: • Dacheindeckung wahrscheinlich erneuert • Heizungsanlage (tlw.) • vereinzelt Sanitärinstallationen und -einbauten • Einbau/Aufwertung von Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Ausstellungsraum und später Geschäftsräume der „Salzgrotte“)
Energieeffizienz:	Für diese Bewertung liegt kein Energieausweis vor. Es liegt ein baujahresentsprechender energetischer Ausstattungsstandard vor. Dieser ist als unzeitgemäß einzustufen; es sind, soll das Gebäude nachhaltig genutzt werden, umfangreiche energetische Aufwertungen anstehend.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude mit seinen Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit erhöhtem monetären Aufwand möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt (Bestand); gut instandgehalten

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Gebäude ist i. W. schon viele Jahre leerstehend/ungenutzt.

In den in den Anlagen zum Gutachten aufgeführten Bauarchivzeichnungen sind die Raumaufteilungen i. W. dargestellt, wie sie um 1970 geplant wurden. Auf diese Bestandsflächenaufteilungen/Raumnutzungen wird jedoch nicht eingegangen, da nachhaltig von einer davon abweichenden Nutzung mit neuen Raumkonzepten ausgegangen wird (Annahmen im Rahmen der Wertermittlung).

Geschätzte wirtschaftlich nutzbare Fläche nach einer Modernisierung:

rd. 680 m² (Wohn- /Nutzfläche)

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (entsprechend des Baujahres)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, vereinzelt evtl. auch Trockenbauelemente
Geschossdecken:	Decken: massiv, entsprechend des Baujahres
Treppen:	massiv
Hauseingang:	Solbrigstraße: Tür aus Metall (DDR-Standard) mit Glasausschnitten) Humboldtstraße: Zugang über eine Ladentür (Metall, nach 1990 eingebaut)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sattel-/Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> mit Bitumenschindeln/Bitumenbahnen belegt (Zugang zum Dach erfolgte zum Ortstermin eingeschränkt). Die Dacheindeckung wurde wahrscheinlich nach 1990 erneuert. unzeitgemäßer Wärmedämmstandard (DDR-Standard)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gegeben
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; lt. Auskunft und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wurde die Elektroinstallationen nach 1990 kaum erneuert bzw. aufgewertet, lediglich in der Ladeneinheit im Erdgeschoss
Heizung:	Es wurde um 1991 eine Zentralheizung (Öl) eingebaut (jedoch i. W. noch Bestandsheizkörper vorhanden). In der EG-Ladeneinheit ist keine intakte Heizung vorhanden (wahrscheinlich wurde eine Elektroheizung genutzt); Aufgrund des langen Leerstandes wird davon ausgegangen, dass die Heizungsanlage nicht mehr funktionstüchtig ist.
Lüftung:	i. W. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwassererzeugung über Heizungsanlage (nach 1990 eingebaut; jedoch ist diese wahrscheinlich nicht mehr funktionstüchtig)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Im Gebäude befinden sich i. W. Bestandsbodenbeläge (vor 1990) bzw. sind die in geringem Umfang nach 1990 eingebrachten Bodenbeläge bereits wieder abgewirtschaftet
Wandbekleidungen:	i. W. glatter, einfacher Putz mit Anstrich; in Sanitärräumen auch Fliesenbekleidungen; unzeitgemäß, abgewirtschaftet
Deckenbekleidungen:	glatt, Anstrich; unzeitgemäß, abgewirtschaftet
Fenster:	i. W. unzeitgemäße Bestands(holz)-fenster; unzeitgemäß, abgewirtschaftet
Türen:	unzeitgemäß, abgewirtschaftet
sanitäre Installation:	unzeitgemäß, abgewirtschaftet
Grundrissgestaltung:	entsprechend der Bestandsnutzung und des Baujahres

1.1.1 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	einfache Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppen; i. W. keine wertrelevanten zu berücksichtigenden besonderen Bauteile
besondere Einrichtungen:	kleiner Lastenaufzug (Bestand: DDR-Standard)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude wurde um 1970 errichtet; geprägt durch „Mangelwirtschaft“ (schlechte Materialversorgung). Dies führte häufig zu inhomogenen Bauausführungen (wie Materialmischen). Die bauliche Grundsubstanz ist jedoch (soweit zum Ortstermin ersichtlich) dem Baujahr entsprechend noch als gut zu beurteilen; das Gebäude ist jedoch als komplett modernisierungsbedürftig einzustufen. Auch die geringfügig nach 1990 getätigte Modernisierungen sind bereits wieder abgewirtschaftet!

Anlagen zum Kurzexposee

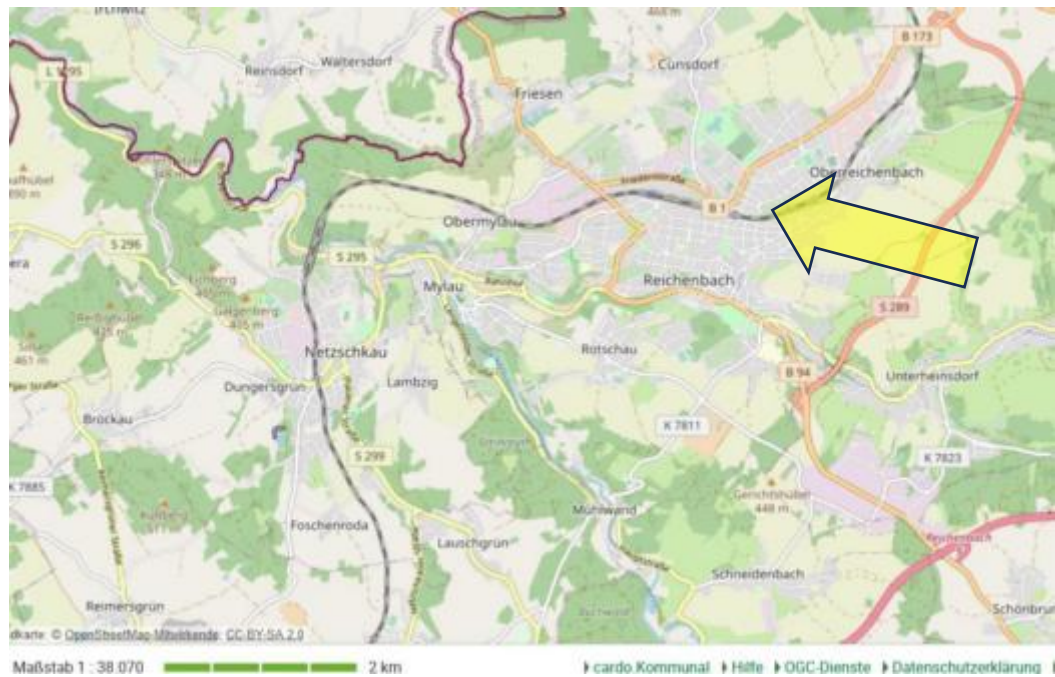
- Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan und dem Luftbild, jeweils mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen (Bauarchivunterlagen der Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland)
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Quelle: www.sachsen.de

Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Quelle: www.vogtlandkreis.de

Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstück



Postplatz 5
08523 Plauen

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.02.2024

Flurstück: 445/3
Gemarkung: Reichenbach (7024)

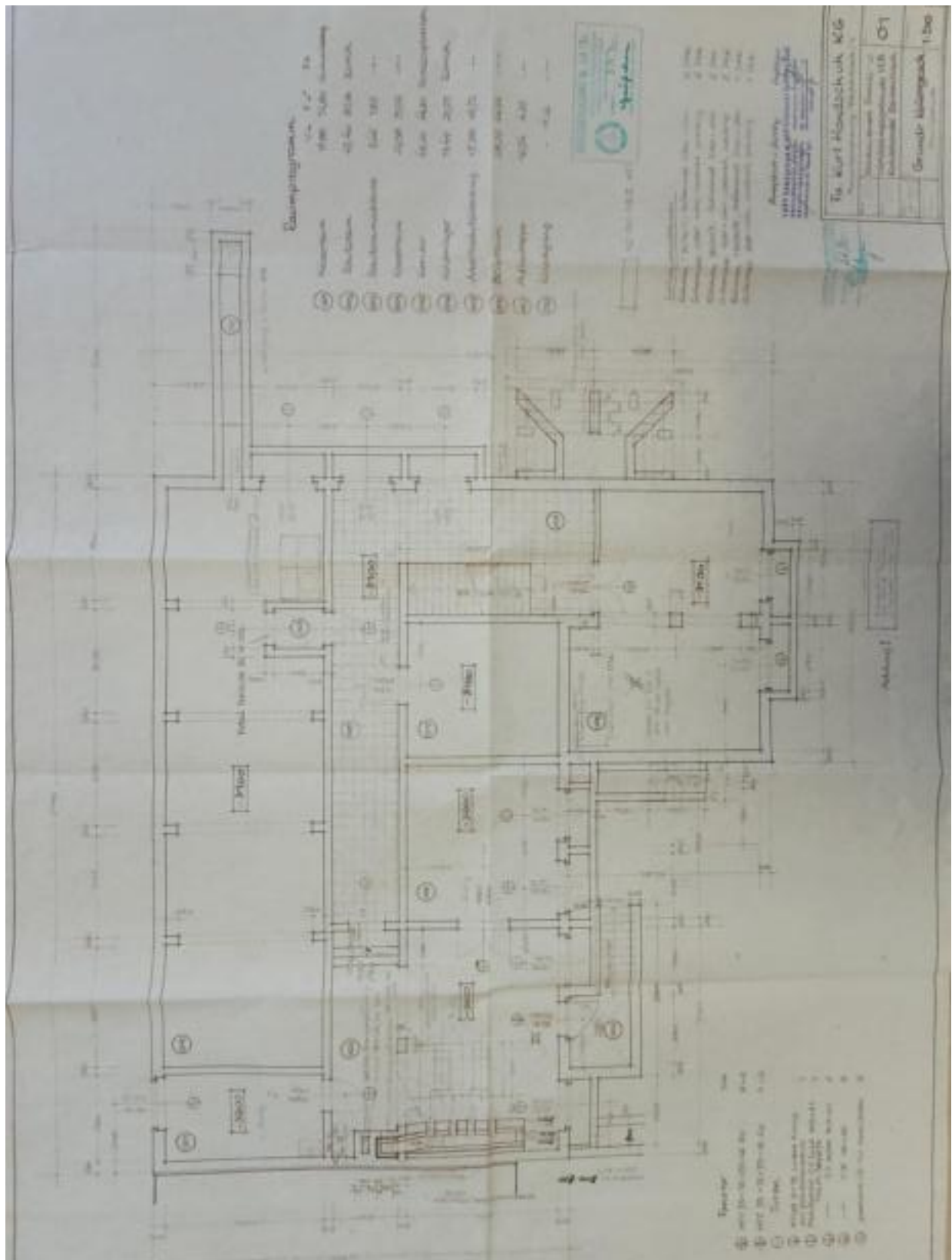
Gemeinde: Stadt Reichenbach im Vogtland
Kreis: Vogtlandkreis

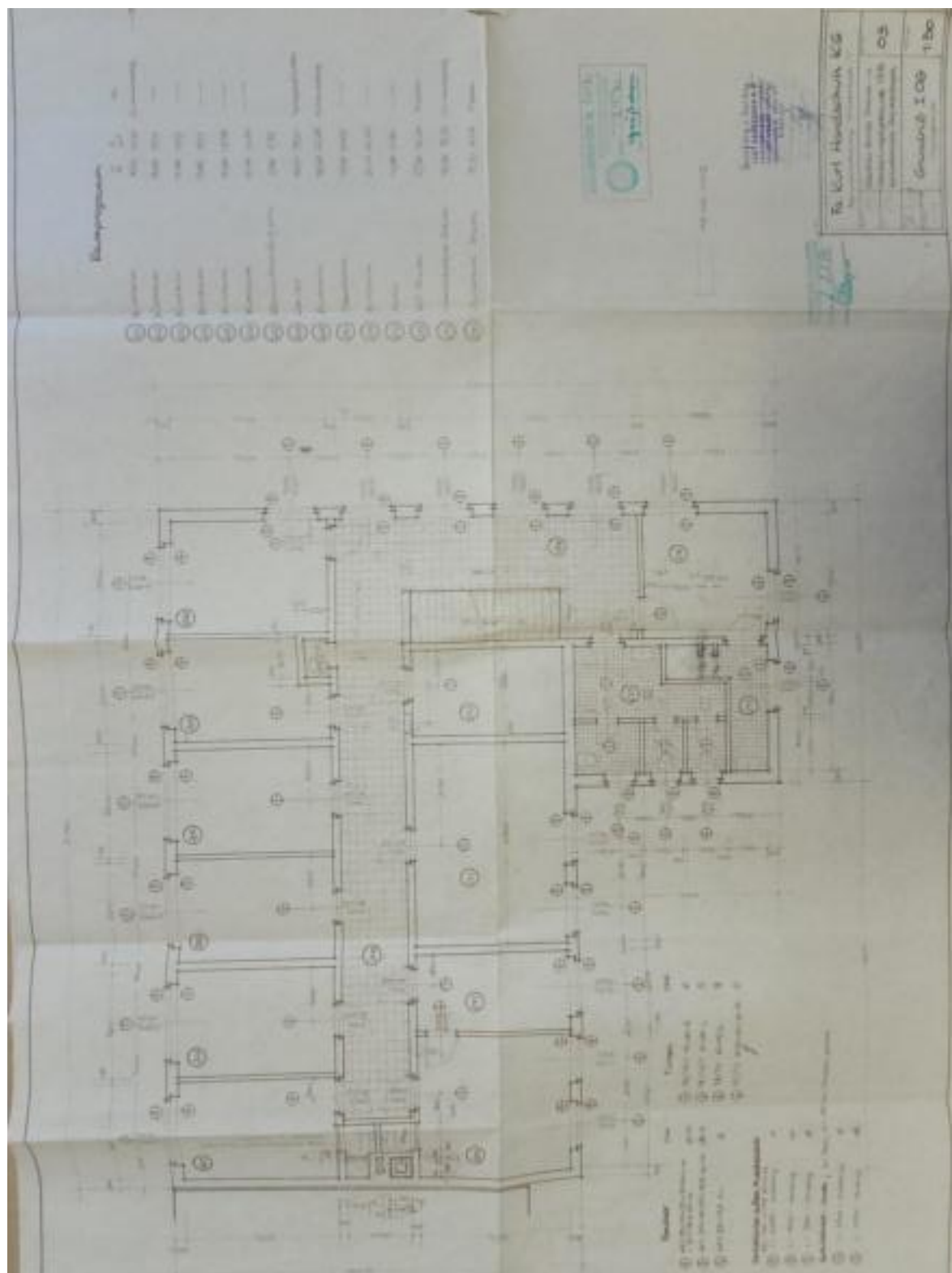


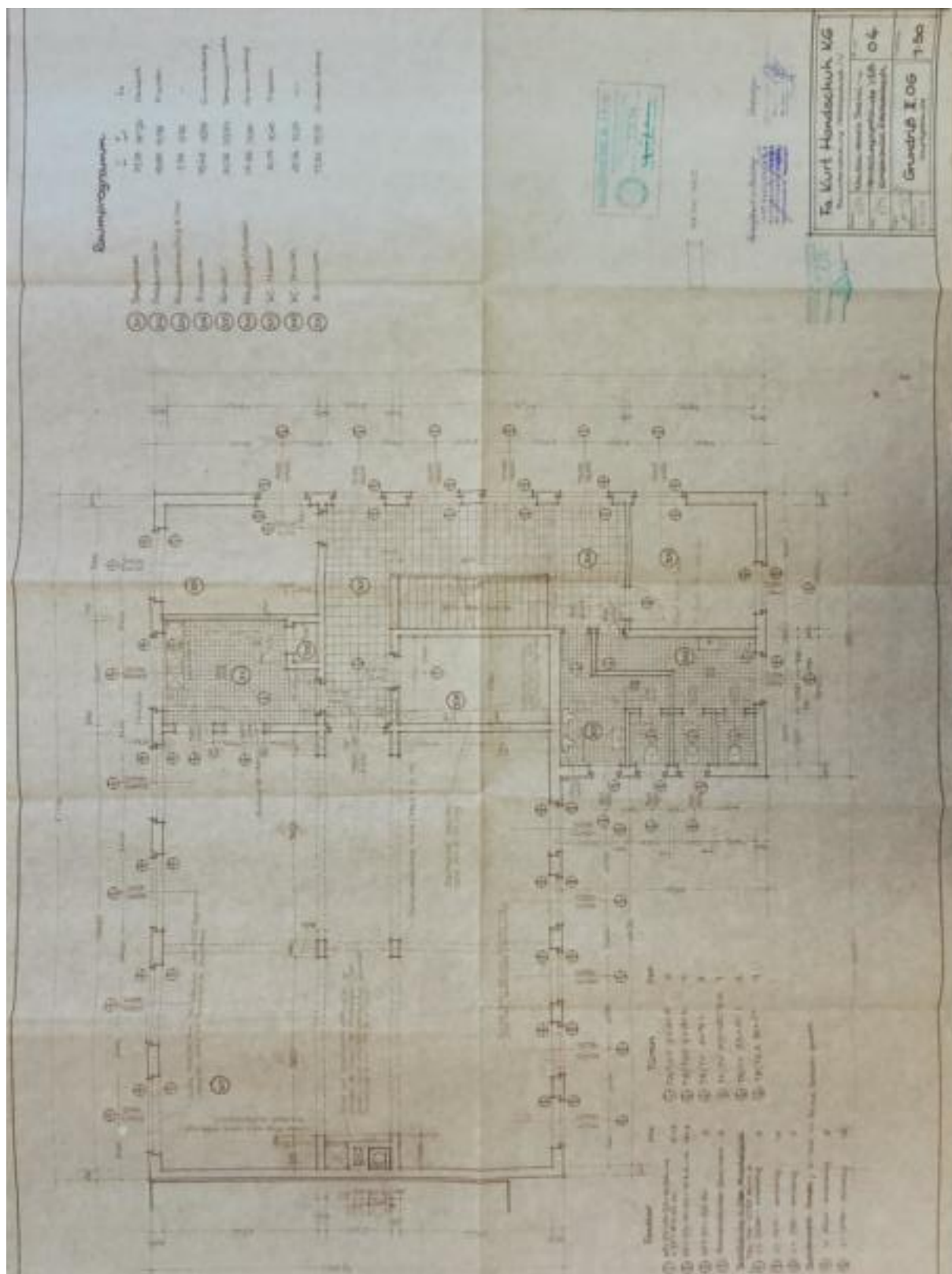
645 91537

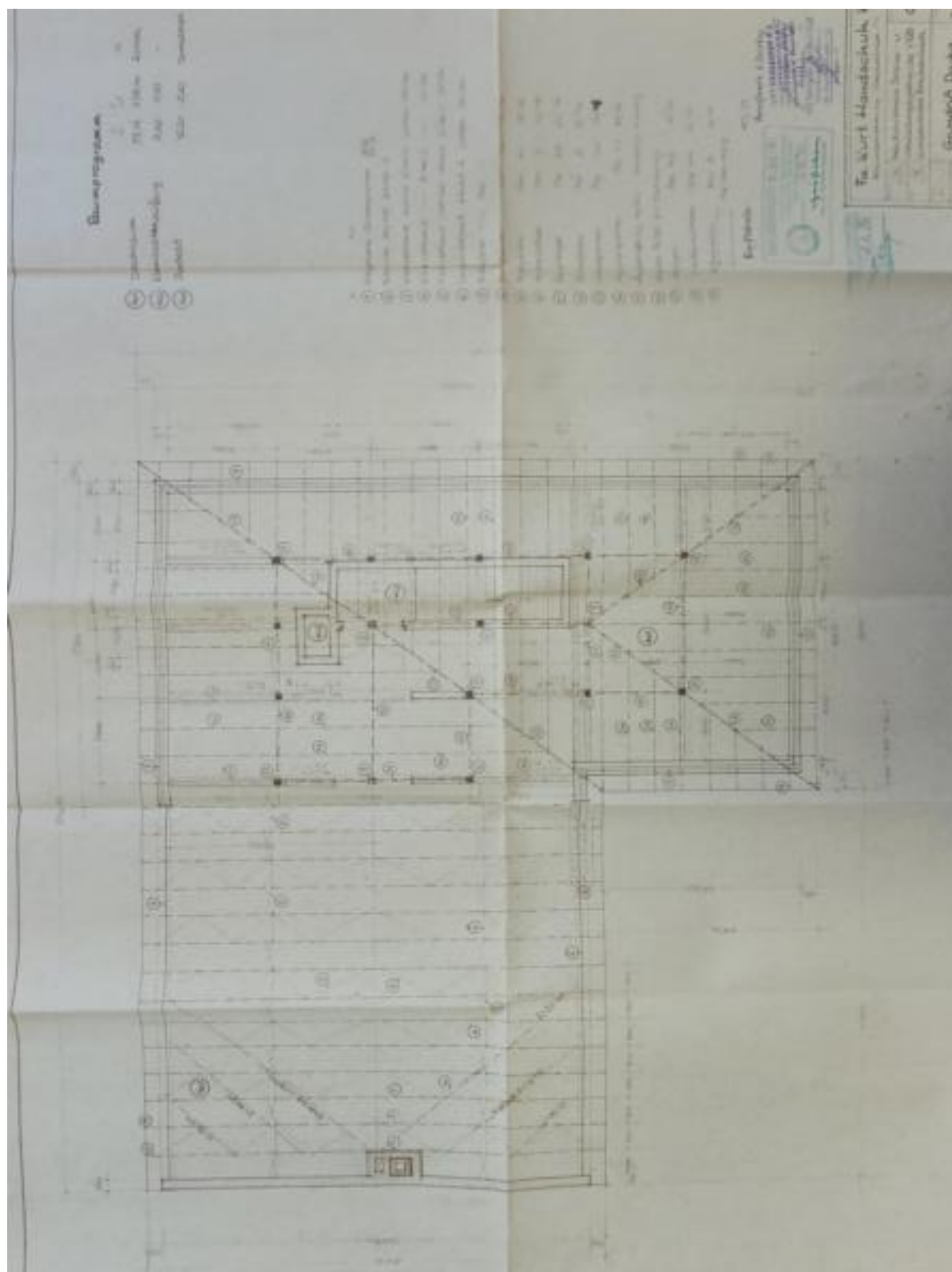
Maßstab 1:1000 Meter

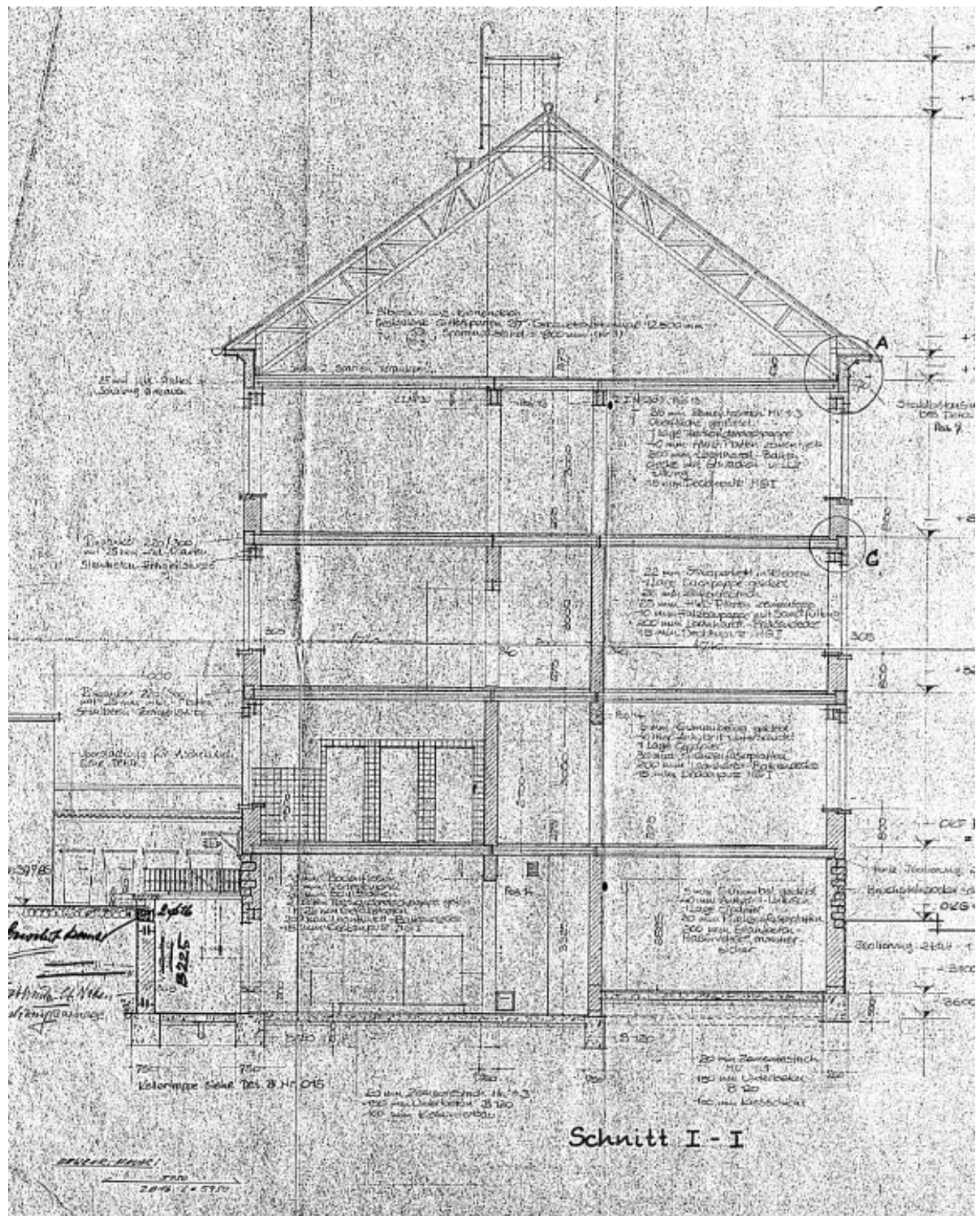
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen

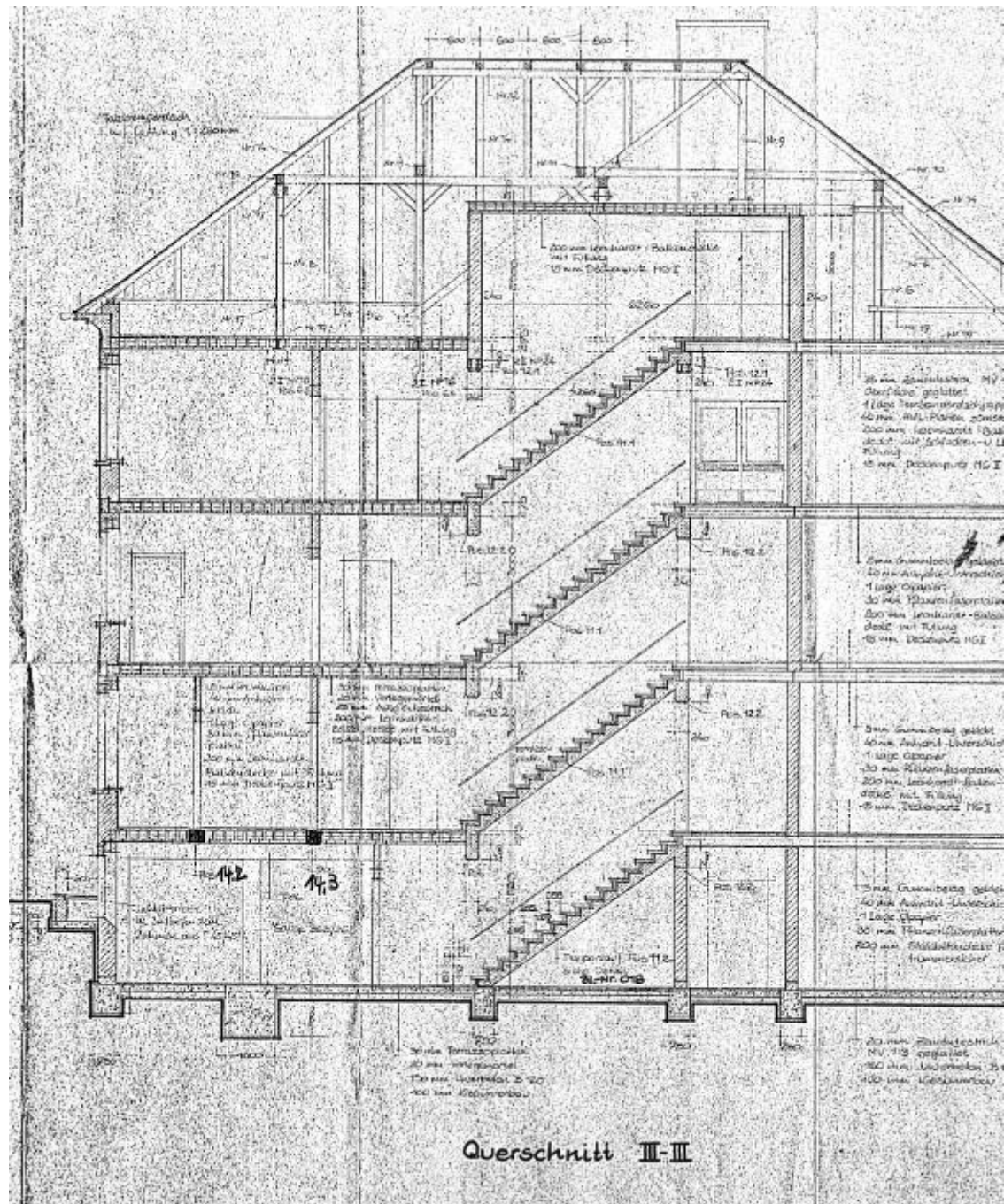












Fotodokumentation



Blick auf das Bewertungsgrundstück, von der Humboldtstraße fotografiert



Blick auf den Haupteingangsbereich; zur Solbrigstraße orientiert



Blick auf den zur Humboldtstraße orientierten Fassadenbereich



Blick auf die hofseitige Fassade



Blick in den ehemaligen Zugang der „Salzgrotte“ von der Humboldtstraße



Blick in einen ehemaligen Bereich der „Salzgrotte“



Raum der von der Humboldtstraße aus zugänglichen Gewerbeeinheit (ehemalige „Salzgrotte“)



WC der ehemaligen „Salzgrotte“



Heizungsanlage im Kellergeschoss



Öltanks im Kellergeschoss



Flur/Treppe im Kellergeschoss



Raum im Erdgeschoss



Nebeneingangsbereich



Treppenraum



Küche im Obergeschoss



Speiseraum im Obergeschoss



Raum im Obergeschoss



WC



Ehemaliger Sanitärbereich



WC-Anlagen



Dachboden



Zugangsbereich zum Dachboden



Blick auf die Dacheindeckung

Anlage 6

- **Baulastenauskunft:**
keine Baulasten
- **Altlastenauskunft:** Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis vom 01.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **mit der Altlastkennziffer (AKZ) 78520427** „Kohlehandel Karl- Marx- Stadt VEB; BT“ **registriert.**
Darüber hinaus liegt es dicht an der AKZ 78520370
„Güterkraftverkehr Werdau- Reichenbach, FV“.