



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

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für den 1548 / 100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flurstücks - Nr. 868/c und 2700/g

08523 Plauen, Friedensstraße 28 und Scholtzestraße 11

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung

im 5. Obergeschoss des Hauses Friedenstraße 28

samt Abstellraum im Kellergeschoss,

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 29 und dem und

Sondernutzungsrecht am Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 29



Aktenzeichen:

3 K 95 / 24

Interner Code:

PI Fri 028 – W 29

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

10.01.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Zwickau

- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -

Pölbitzer Straße 9

08058 Zwickau

Veranlassung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag:

13.12.2024

Verkehrswert:

18.000,00 €

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 im Zwangsversteigerungsverfahren des im Grundbuch des Amtsgerichtes Plauen von Plauen, Blatt 10863 eingetragenen Grundbesitzes zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes. Ermittlung des Verkehrswertes für den Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 29, samt Abstellraum im Kellergeschoss, Friedenstr. 28, einschl. Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Bezeichnung des Objekts: Wohnung 29 im 5. Obergeschoss, samt Abstellraum im Kellergeschoss des sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Friedensstraße 28 in Plauen einschl. Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz in der Tiefgarage mit Nr. 29;
- 1.3.2. Ort: 08523 Plauen
- 1.3.3. Straße: Friedensstraße 28, Scholtzestraße 11
- 1.3.4. Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch: Grundbuch von Plauen, Blatt 10863,
- 1.3.5. Flurstück: Nr.: 868/c, 2700/g
Gemarkung: Plauen,
Gemeinde: Plauen,
- 1.3.6. Grundstücksgröße: 892 m², 439 m²
Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt:
1548 / 100.000
- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 13.12.2024
Es erfolgte eine Außenbesichtigung und Innenbesichtigung der Gemeinschaftsräume. Die Räumlichkeiten der Wohnung konnten nicht in Augenschein genommen. Um den Ausstattungsstandard feststellen zu können wurden Auskünfte des Hausmeisters eingeholt.
- 1.5. Nutzungsrechte:** Sondernutzungsrechte sind begründet als Stellplatz in der Tiefgarage im Doppelparker mit Nr. 29.
Es besteht zum Zeitpunkt des Ortstermins vermutlich noch ein Mietverhältnis. Ein Kontakt zum Mieter konnte nicht hergestellt werden.
- 1.6. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. In den Obergeschossen und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.

2. Objektbeschreibung

Spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zur Wohnung Nr. 29:

- Art: 1 – Raum - Wohnung rechts (straßenseitig) mit:
- zentralem Flur,
 - Bad ohne Fenster nur mit Wanne, Waschbecken, wandgehängtem Heizkörper, Waschmaschinenanschluss, WC-Tiefspülbecken in Vorwandinstallation,
 - offene Küchennische zum Wohnzimmer,
 - Wohnzimmer,
 - Schlafzimmer,
 - ein Kellerraum ist vorhanden,

- besondere Eigenschaften:

- *Beschaffenheit:*
 - vermutlich leerstehende Einheit im 5. Obergeschoss;
Eine Innenbesichtigung der Einheit war nicht möglich. Ein Kontakt zum Eigentümer konnte nicht hergestellt werden.
Die Innenbesichtigung einer leerstehenden Einheit mit dem Hausmeister und dessen Aussagen über die Ausstattung und den Standard des Bewertungsobjektes lassen Rückschlüsse auf den Zustand der zu bewertenden Einheit zu.
Diese Auskünfte, die Niederschrift der Teilungserklärung, sowie die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums sind die Grundlage der Beschreibung und Bewertung.
Auf der Basis des Aufteilungsplanes von 1995 ist die Art und Weise der Einheit dargestellt.
 - Die Eingangstür zeigt einen vernachlässigt instand gehaltenen Zustand.
 - Die Wohnung hat durchschnittlich einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
 - Der Fußboden ist in den Aufenthaltsräumen, nach Auskunft des Hausmeisters, mit PVC / Laminat Belag ausgestattet.
Der Küchenbereich hat einen Fliesenbodenbelag und einen Fliesenspiegel
 - Der Fußboden im Bad ist gefliest.
 - Alle Räume, mit Ausnahme des Bades und des Flures, sind natürlich belichtet und belüftet.
 - Das Schlafzimmer und der Wohnraum sind zur Straßenseite hin angeordnet.
 - Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar.
 - Die wandgehängten Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern und Thermostatventilen ausgestattet.
Neben dem Telefonanschluss, dem Heizkreisverteiler und der Wechselsprechanlage befinden sich keine zusätzlichen technischen Ausstattungen in der Wohnung.
 - Das Haus hat einen Personenaufzug.
 - Zum Gemeinschaftseigentum gehören Gemeinschaftsräume im Keller.
 - Sondernutzungsrechte sind dem Sondereigentum zugeordnet als:
 - Kfz- Tiefgaragen Stellplatz: im Stapelparker, obere Ebene, Nr. 29;

- Lage:

- Lage des Grundstücks:
 - noch zentrale städtische Wohnlage (typische Quartier – Geschosswohnbebauung),
 - verkehrsbelastete Wohnlage,
 - gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zentrale Lage, gute Einkaufsmöglichkeiten in der ca. 1 km entfernten Innenstadt,
 - Umfeld in Form von analoger Bebauung aber auch historischer Bebauung,
 - Stellplätze auf dem Grundstück und in der Tiefgarage vorhanden, begrenzte Stellplatzmöglichkeit entlang der Scholtzestraße,
 - kein Gartenrückraum vorhanden,
- Lage der Einheit im Gebäude:
 - Gebäude an der Friedenstraße 28, 5. Obergeschoss, rechts, straßenseitig,
 - in den Etagen sechsspännig,

- funktioneller Grundriss, offener kleiner Küchenbereich im Wohnraum integriert,
- kein Balkon vorhanden,
- Aufzug vorhanden,
- ungünstige Lärm Situation an der Bundesstraße (Friedensstraße),
- *Größe der Einheit:* • Nr. 29, laut den Angaben der Teilungserklärung: 45,41 m²
- *Schäden/Mängel:* Wohnungseigentum:
 - Verschleiß infolge Nutzung und Schäden wahrscheinlich,
 - keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich,
 - geschädigte Wohnungseingangstür,
 - vermüllter Kellerraum,
- Gemeinschaftseigentum:
 - Gebrauchsspuren am Gemeinschaftseigentum sind nutzungsbedingt in vergleichsweise normalen Umfang vorhanden.
 - Ausblühungen und Putzschäden am straßenseitigen Fassadensockel,
 - ausgebrochener Fahrbahnbelag auf der Betonausfahrtsrampe der Tiefgarage,

3. Daten der Wertermittlung

	Daten
[1] Größe der Einheit in m ²	45,41
[2] Vergleichswert	19.300,00 €
[3] Ertragswert	22.500,00 €
[4] gewichteter Wert	20.366,67 €
Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 10 %	2.036,67 €
[6] Verkehrswert	18.000,00 €
[7] enthaltener Bodenwertanteil	1.442,00 €
[9] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
Instandsetzungskosten	2.500,00 €
Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz	3.000,00 €
[10] um [9] bereinigter Wert pro Nutzfläche	451,00 €
[11] Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	6,38 €

4. Zusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Plauen im Vogtland, einer Stadt mit ca. 65.000 Einwohnern, gelegen im Südwesten des Freistaates Sachsen, etwa 20 km von der Bundesgrenze zu Tschechien und zur Landesgrenze nach Bayern entfernt.

Das Grundstück selbst liegt ca. 1000 m nordwestlich vom historischen Stadtzentrum entfernt an der Friedensstraße / Scholtzestraße. Die Friedensstraße fungiert als eine innerstädtische Haupterschließungsstraße und Bundesstraße, die Scholtzestraße als eine im Rückraum nahezu parallel verlaufende Neben- und Anliegerstraße im Stadtteil Bärenstein. Im Norden befindet sich der Plauener Stadtpark und im Nordosten der namensgebende Bärenstein. Im Südosten des Stadtteils liegt das Brauereigelände der Sternquell-Brauerei. Die nähere umgebende Bebauung besteht sowohl aus historischen, repräsentativen Gebäuden der Gründerzeit, die teilweise aktuellen öffentlichen Charakter haben, als auch aus Geschosswohnbebauung mit stellenweise gewerblicher Hinter- und Zwischenlagerung. Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist infolge der Anliegerschaft an der Friedensstraße vergleichsweise stark verkehrslärm- und emissionsbelastet. Die Geschäftslage ist eher abseits vom städtischen Kundenstrom einzustufen. Diese ungünstige Lage ist auf fehlende Parkmöglichkeiten an der

Friedensstraße zurückzuführen. Kompletter Leerstand der Geschäftseinheiten im EG verdeutlicht die beeinträchtigte Lage. Die Verkehrsanbindung an die Innenstadt und auch an das regionale und überregionale Straßennetz ist gut gegeben. Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 868/c (Anliegerschaft an der Friedensstraße) und dem Flurstück Nr. 2700/g (Anliegerschaft an der Scholtzestraße). Die Rückräume grenzen aneinander und sind flurstücksübergreifend als Stellplatzfläche befestigt. Die Flurstücke wurden 1995 neu bebaut und in diesem Zuge in Sondereigentum aufgeteilt. Die fußläufige Erschließung erfolgt von beiden Erschließungsstraßen. Die Befahrbarkeit ist von der Scholtzestraße aus gegeben. Das Grundstück ist jeweils straßenseitig mit zwei sechsgeschossigen, voll unterkellerten Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und es hat im Gebäude Friedensstraße 28 zwei Untergeschosse, von denen das 2. UG als Tiefgarage/Technikräume und das 1. UG als Keller- und Gemeinschaftsräume genutzt wird. Das Erdgeschoss der Friedenstraße 28 ist komplett gewerblich als Ladenflächen nutzbar. Diese Einheiten stehen leer. Das Haus steht zum Wertermittlungsstichtag in einseitig angebauter Bauweise. Die Wohnungen sind in den Vollgeschossen sechsspännig am Treppenhaus angeordnet. Im Haus Friedensstraße 28 sind 33 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten und im Haus Scholtzestraße 11 sind 27 Wohnungen vorhanden, die in Sondereigentum aufgeteilt sind. Die zu bewertende Einheit Nr. 29 liegt im 5. Obergeschoss des Hauses Friedenstraße 28. Der Wohnung 29 ist ein PKW- Stellplatz im Stapelparker der Tiefgarage als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Wohnung selbst ist eine 1- Raum- Wohnung bestehend aus einem zentralem Flur ohne Fenster, einem Bad ohne Fenster, einem kombinierten Wohnraum mit offenem Küchenbereich und Schlafraum. Die Größe der Wohnung beträgt gemäß Teilungserklärung 45,41 m². Sie hat straßenseitige südöstliche Ausrichtung.

Die Wohnung konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum und die nahezu ausstattungsgleiche darüber liegende Wohnung wurde besichtigt. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist die zu bewertende Einheit vermutlich noch vermietet. Diese Auskunft konnte jedoch nicht bestätigt werden. Ein Kontakt zum aktuellen bzw. letzten Mieter konnte nicht hergestellt werden.

Auf der Grundlage der vorhandenen Informationen aus der Besichtigung zum Ortstermin, der Teilungserklärung und der Bauakte wird der Verkehrswert ohne Innenbesichtigung der Wohnräume abgeleitet.

Die Bewertung der Einheit erfolgt als Vergleichs- und Ertragsobjekt, die Vermarktungsmöglichkeit und damit die Anpassung an den Markt ist im Ertragswertverfahren über die erzielbare Miete und den angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Der Vergleichswert bestätigt den Ertragswert hinreichend genau. Bei der Festlegung des vorläufigen Verkehrswertes wichtet der Gutachter das Ergebnis der Vergleichswertermittlung aufgrund der besseren Datenlage mit 2 / 3 und das der Ertragswertermittlung mit 1 / 3 Anteil am Verkehrswert.

Infolge der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung und damit des Risikos nicht beachteter aber möglicher Mängel und Schäden wird ein zusätzlicher Abschlag von 10 % angesetzt.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Ostansicht des Gebäudes mit Markierung der Wohnungslage



Foto 2: Nordwestansicht des Hauses



Foto 3: Nordwestansicht Schlotzestraße 11



Foto 4: Zugangspassage Friedenstraße



Foto 5: Treppenhaus



Foto 6: Zugang Aufzug



Foto 7: Treppenhaus / Aufzug



Foto 8: Wohnungszugang Nr. 29 rechts



Foto 9: Geschossflur



Foto 10: Kellerflur



Foto 11: Innenaufnahme Gemeinschaftsraum



Foto 12: Kellerflur



Foto 13: Heizungsraum

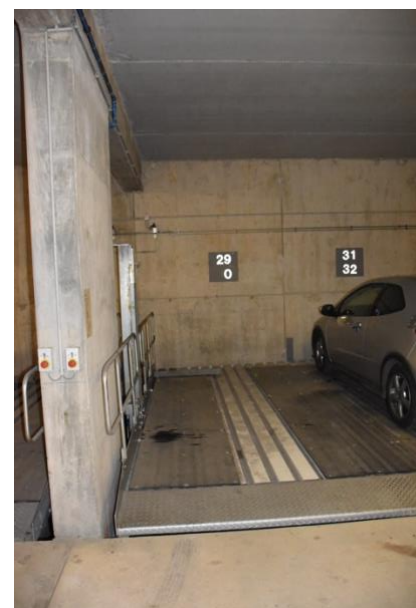


Foto 14: Tiefgaragenstellplatz Nr. 29