



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 07.02.2024  
Az.: 11 K 46/23

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 08491 Netzschkau, Hohe Straße 6



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 46/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 geschätzt mit rd.

**13.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 17 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 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 einem Mehrfamilienhaus           |
| Objektadresse:                          | Hohe Straße 6, 08491 Netzschkau                         |
| Grundbuchangaben:                       | Grundbuch von Netzschkau, Blatt 1136, lfd. Nr. 1        |
| Katasterangaben:                        | Gemarkung Netzschkau, Flurstück 650, 410 m <sup>2</sup> |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 19.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)                   |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bundesland:            | Sachsen  |
| Kreis:                 | Vogtlandkreis  |
| Ort und Einwohnerzahl: | Netzschkau (ca. 3.700 Einwohner)                         |
| innerörtliche Lage:    | Entfernung zum Stadtzentrum ca. 800 m, mittlere Wohnlage |
| Beeinträchtigungen:    | Leerstand benachbarter Gebäude, Feuerwehr gegenüber      |
| Topografie:            | eben, Garten mit Nordausrichtung                         |

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Straßenart:                | Anliegerstraße (Sackgasse)                                   |
| Ver-/Entsorgungsleitungen: | elektrischer Strom, Wasser, Gas (abgestellt), Kanalanschluss |
| Altlasten:                 | im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt    |

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|   |  |
|---|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen in | Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk   |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten:   | Heizungsanlage für Gebäude Hohe Straße 4 - 8 (außer Betrieb) im Objekt,<br>Abwasserleitung zur Kleinkläranlage für die Gebäude Hohe Straße 2-8 führt über das Bewertungsgrundstück (außer Betrieb) |

### 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

|  |   |
|--|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis : | keine                                   |
| Denkmalschutz:                         | besteht nicht                           |
| Darstellungen im Flächennutzungsplan:  | kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Bauplanungsrecht: | nach § 34 BauGB   |
| Bauordnungsrecht: | Brandschutzmängel |

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

|  |   |
|--|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand:               | nach BauGB und KAG frei                       |

## 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 3.1 Mehrfamilienhaus

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Gebäudeart:                    | zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus, 7 WE; leerstehend, dreigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss                                |
| Baujahr:                       | 1920 (gemäß Bauakte)   |
| Modernisierungen:              | 1998/1999 Einbau Gasheizung und Bäder  |
| Barrierefreiheit:              | nicht barrierefrei   |
| Konstruktionsart:              | Massivbau  |
| Umfassungswände:               | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung   |
| Innenwände:                    | Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Gipskarton-Ständerwände   |
| Geschossdecken:                | Kellerdecke: Stahlbeton zwischen Stahlträgern, Geschossdecken als Holzbalkendecken   |
| Treppen:                       | dem Baujahr entsprechend, massiv, Bodentreppe aus Holz   |
| Dach:                          | Mansardgiebeldach aus Holz, mit Aufbauten, Dacheindeckung: Naturschiefer, Dachpappschindeln, Dachflächen ungedämmt bzw. dem Baujahr entsprechend |
| Wasserinstallationen:          | ca. 1998/1999 erneuert, z. T. auf Putz, Vorwandinstallation  |
| Abwasserinstallationen:        | einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz  |
| Elektroinstallation:           | einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz  |
| Heizung, Warmwasserversorgung: | Gas-Zentralheizung, Baujahr 1998, außer Betrieb  |

### Raumausstattungen und Ausbauzustand der Wohnungen

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bodenbeläge:                  | Holzdielen, z. T. Spanplatten mit einfachen Belägen, in Bädern einfache Fliesen; z. T. fehlende Bodenbeläge  |
| Wand- und Deckenbekleidungen: | Putz oder Gipskarton, mit Anstrich oder einfachen Tapeten, in Bädern Fliesen in einfacher Qualität, raumhoch |
| Fenster:                      | einfache Holz-Verbundfenster, einfache Beschläge (Kunststoff)  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Türen:                 | überwiegend einfache, dem Baujahr entsprechende Holztüren mit Anstrich, einfache Schlösser und Beschläge |
| sanitäre Installation: | Bäder überwiegend ca. 1998/1999 erneuert; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster     |

### Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile:              | Dachaufbauten, Hinterausgangstreppe   |
| besondere Einrichtungen:         | keine   |
| Besonnung und Belichtung:        | gut   |
| Bauschäden und Baumängel:        | <p><u>Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftig,</li> <li>• WE im 1. OG rechts mit Brandschäden: provisorisch angebrachte Fenster, fehlender Putz, Reparatur der Brandwohnung begonnen (Trockenbau, Badinstallation), jedoch nicht fertiggestellt</li> </ul> <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt mit baujahrestypischen Schäden, unsaniert</li> </ul> <p><u>Dach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stellenweise undicht, Dachdeckung verschlissen,</li> <li>• offener Durchbruch in der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude</li> </ul> <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt dem Baujahr entsprechend, unsaniert,</li> <li>• offene Leitungsführung der Installationen,</li> <li>• Brandschäden im Bereich 1. OG</li> </ul> <p><u>Fassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Putz straßenseitig im Bereich der Brandwohnung stark verfärbt, Fenster zersplittert,</li> <li>• Fassadenputz auf der Gebäuderückseite im Sockel- und Erdgeschossbereich mit starken Feuchtigkeitsschäden, z. T. abgelöst, Rissbildung,</li> <li>• Fensterscheiben z. T. gesplittert, Fenster insgesamt verschlissen und erneuerungsbedürftig</li> </ul> |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Wärmedämmung,</li> <li>• überwiegend verschlissene, schadhafte Ausstattung,</li> <li>• Baustoffreste, Hausrat und Sperrmüll im Gebäude,</li> <li>• Brandschaden</li> </ul>  |
| Allgemeinbeurteilung:            | <p>Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend befriedigend.</p> <p>Im Januar 2021 wurde die Wohnung im 1. OG rechts sowie angrenzende Bereiche durch einen Brand zerstört. Seitdem steht das Gebäude vollständig leer.</p> <p>Um das Objekt wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung erforderlich.</p>   |

### 3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## 4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flurstücksnummer **650**

in **Netzschkau, Hohe Straße 6**  
Wertermittlungstichtag: **19.12.2023**

| Bodenwert       |                   |                             |                               |                          |                    |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ] | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche    | baureifes Land    | frei                        | 30,98                         | 410,00                   | 12.700,00          |
| Summe:          |                   |                             | 30,98                         | 410,00                   | 12.700,00          |

| 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    | Mehrfamilienhaus             |                       | 843,32                | 373,91               | 1920    | 80          | 56          |

| Wesentliche Daten |                         |                         |                           |                |  |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil   | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE]         | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |  |
| Gesamtfläche      | 30.286,80               | 7.949,35 €<br>(26,25 %) | 5,00                      | ----           |  |

| Relative Werte  |                                 |
|---|---------------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 33,97 €/m <sup>2</sup> WF       |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -1.572,57 €/m <sup>2</sup> WF   |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>34,77 €/m<sup>2</sup> WF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>0,43</b>                     |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>0,58</b>                     |

| Ergebnisse                       |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Ertragswert:                     | 12.700,00 €        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>13.000,00 €</b> |
| Wertermittlungstichtag           | 19.12.2023         |

|  |
|--|
| Bemerkungen:                                   |
| Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren |

Zwickau, den 07. Februar 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

## 5 Fotos



Bild 1, Ansicht des Gebäudekomplexes Hohe Straße 4-8 von der Elsterberger Straße mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 2, straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts (von Süden)



Bild 3, Rückansicht des Gebäudekomplexes (von Nord-Osten)  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 4, gartenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Norden



Bild 5, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Hohen Straße in Richtung Osten mit Kennzeichnung der Lage des Gebäudes Hohe Straße 6



Bild 6, Ansicht von der Hohen Straße



Bild 7, Hauseingangsbereich

## Treppenhaus

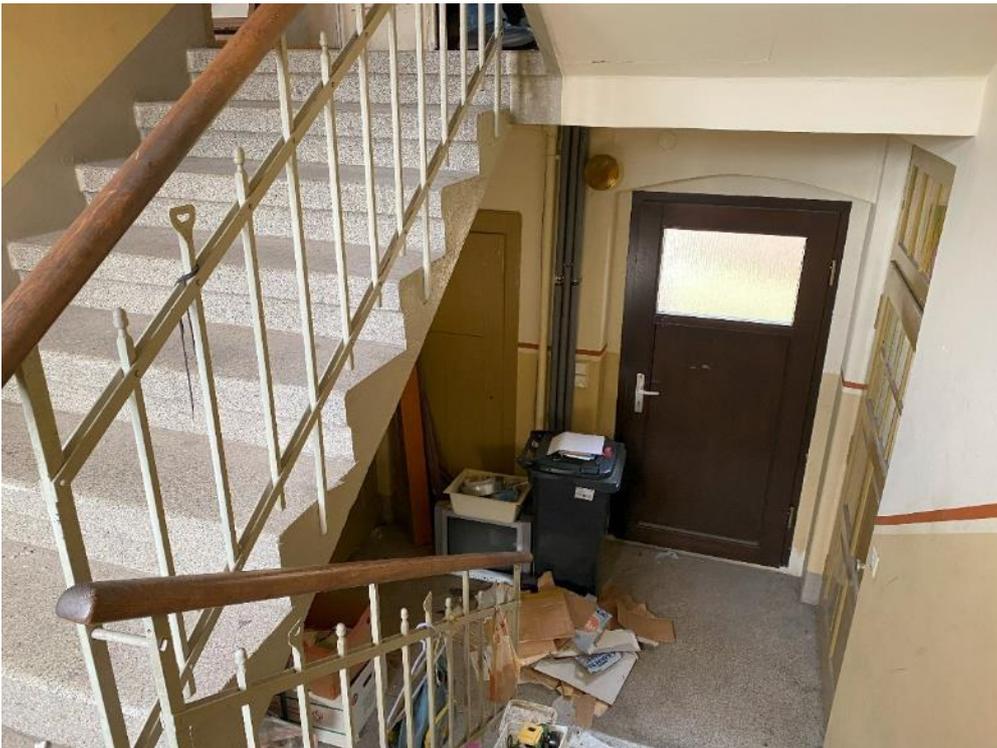


Bild 8, Podest Erdgeschoss, Blick auf die Hinterausgangstür



Bilder 9 und 10, Treppenpodest im 1. Obergeschoss,  
Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurde durch einen Brand zerstört,  
das Treppenhaus ist in diesem Bereich verrußt.

### Wohnung im Erdgeschoss rechts



Bild 11, Flur



Bild 12, Bad



Bild 13, Küche

**Wohnung im 1. Obergeschoss rechts („Brandwohnung“)**



Bild 14, Blick vom Flur zur Wohnungseingangstür



Bild 15, begonnener Neuaufbau des Bades

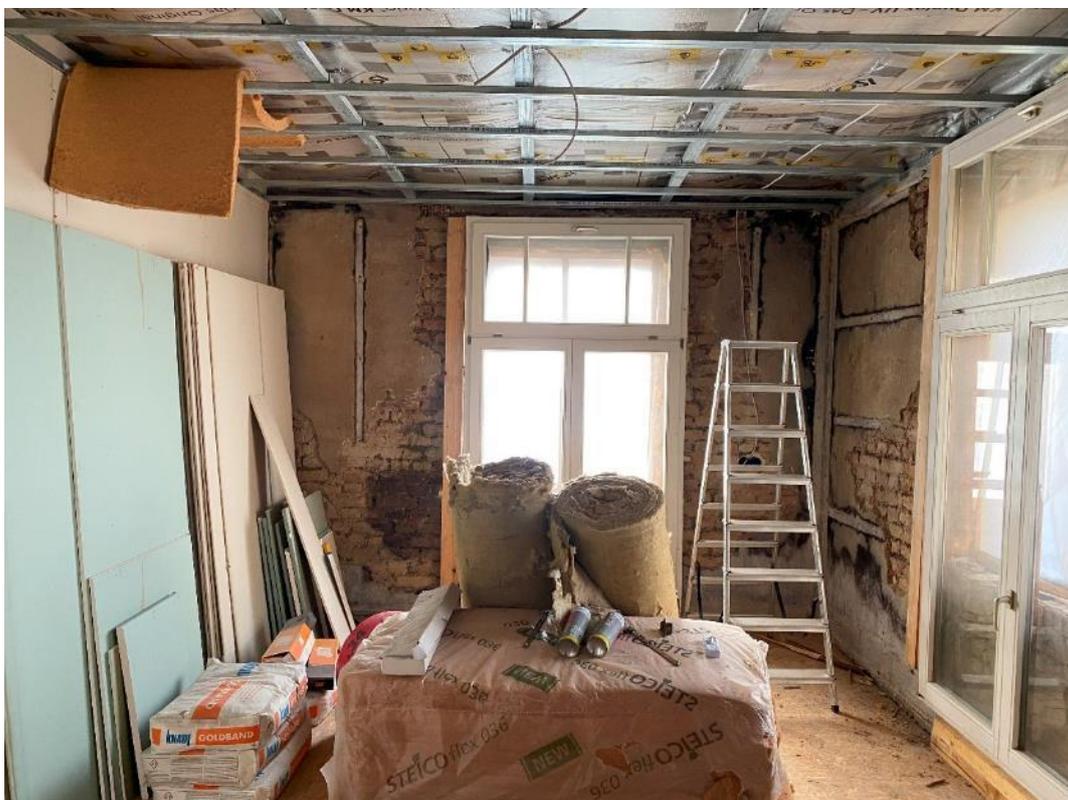


Bild 16, Instandsetzungsarbeiten wurden nach dem Brand begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

**Wohnung im 1. Obergeschoss links**



Bild 17, Wohnungseingangstür



Bild 18, Bad



Bild 19, Küche

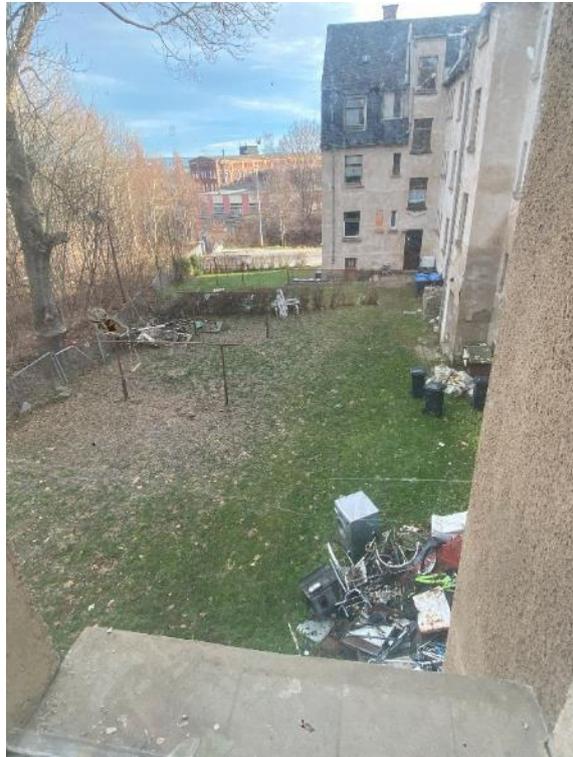


Bild 20, Blick aus dem Fenster in den Garten

**Wohnung im 2. Obergeschoss rechts**

Bild 21, Flur



Bild 22, Wohnraum



Bild 23, Bad



Bild 24, Küche

Die Wohnung wurde durch den ehemaligen Mieter renoviert, bevor sie wegen des Brandes in der darunterliegenden Wohnung geräumt werden musste.

### Wohnung im Dachgeschoss links



Bild 25, Flur



Bild 26, Küche



Bild 27, Bad



Bild 28, Wohnraum

### Dachboden

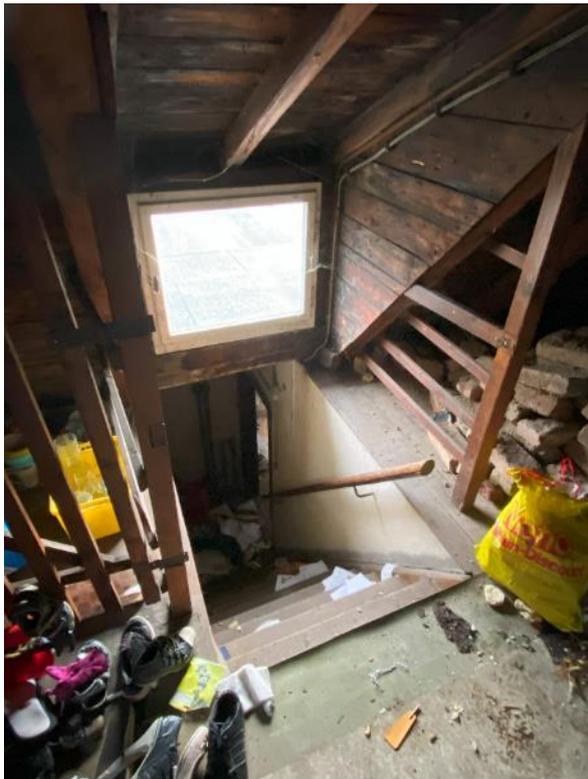


Bild 29, Treppe zum Dachboden



Bild 30, Der Dachboden war wegen herumliegender Textilien und Hausrat nur eingeschränkt begehbar.



Bild 31, Bodenkammer



Bild 32, offener Durchbruch zum Nachbargebäude  
Hohe Straße 5

### Haustechnik



Bild 33, EIt-Installation

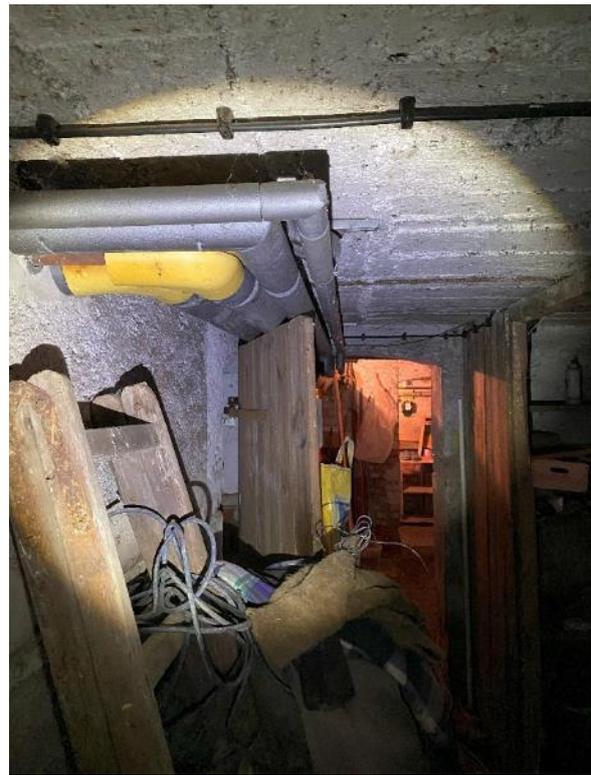
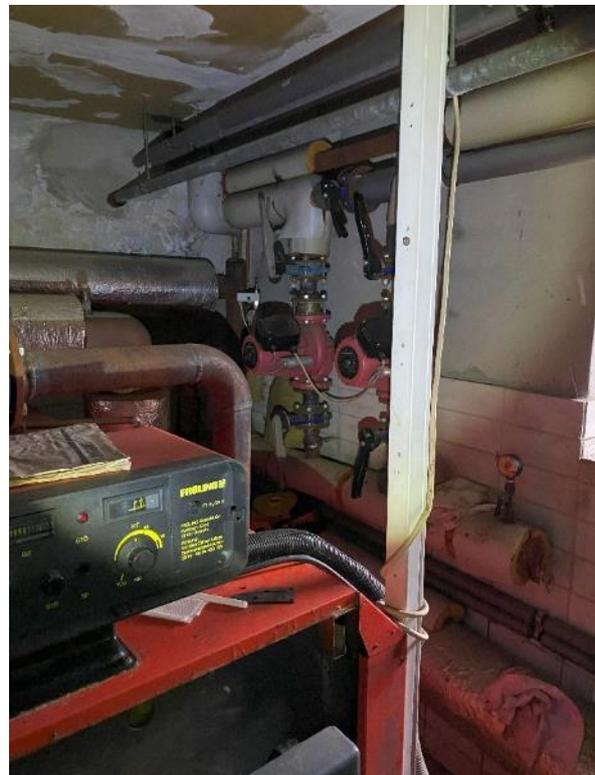


Bild 34, Heizungs-/Warmwasserleitungsführung zu den Nachbargebäuden



Bilder 35 und 36, stillgelegte Heizungsanlage im Keller des Bewertungsobjekts für die Gebäude Hohe Straße 4-8

**Keller**

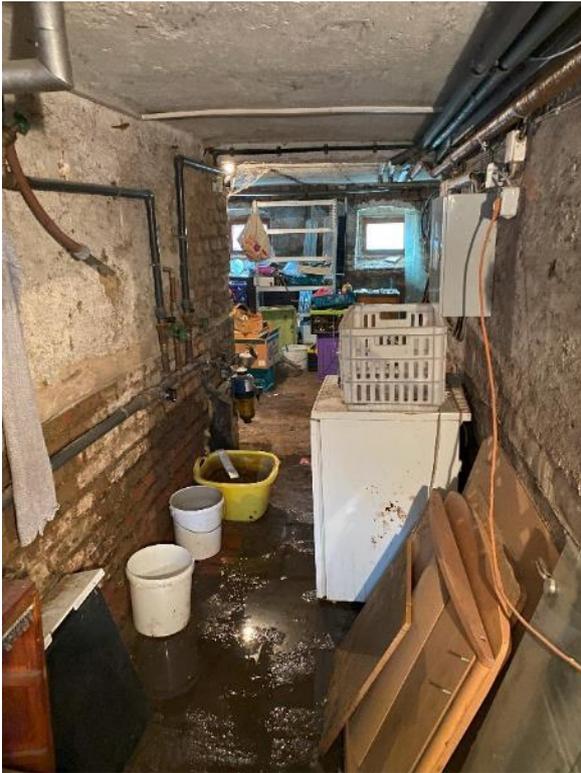


Bild 37, Flur



Bild 38, Öltanks  
(die WE im 1. OG rechts wurde mit Öl beheizt)



Bild 39, Abstellraum