



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 27.02.2024  
Az.: 1 K 51/23

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 08491 Netzschkau, Hohe Straße 8**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 51/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 geschätzt mit rd.

**17.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 18 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9  
08141 Reinsdorf | Plezhausener 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 8,08491 Netzschkau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Netzschkau, Blatt 1132, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Netzschkau, Flurstück 258/a, Fläche 510 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	31.01.2024 (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, gartenseitig angrenzende Industriebrache
Topografie:	leicht hängig, 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:	keine eigene Heizungsanlage im Objekt, Die Heizungsanlage für die Gebäude Hohe Straße 4 - 8 befindet sich im Gebäude Hohe Straße 6 (außer Betrieb), keine dingliche Sicherung,  kein direkter Abwasseranschluss in den Sammler in der Hohen Straße, Abwasserleitung bzw. „Hinterlandkanal“ für die Gebäude Hohe Straße 2-8 führt über die Grundstücke Hohe Str. 2-8 und bindet in den Sammler in der Hohen Straße ein, keine dingliche Sicherung

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis :	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan
Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	keine Mängel

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:	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:	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut, zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1921 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	1998/1999 teilmodernisiert
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Kellerdecke: massiv, Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen:	Massiv, Treppe zum Dachboden aus Holz
Dach:	Holz-Mansarddach mit Aufbauten, Dacheindeckung: Asbest- und Naturschiefer, Dachpappschindeln
Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Ableitung über Hinterlandkanal in zentrales Abwasserkanalnetz, einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, z. T. technisch überaltert
Heizung:	über Haus Nr. 6, in Wohnungen Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, aktuell mittels Durchlauferhitzer (Elektro)

### Wohnungen

Bodenbeläge:	einfache Beläge (PVC, Textilbelag, Laminat), in Bädern einfache Fliesen
--------------	---

Wandbekleidungen:	Anstrich oder einfache Tapeten, in Bädern Fliesen in einfacher Qualität, raumhoch, in Küchen einfache Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend einfache Anstriche oder Tapeten
Fenster:	einfache Holz-Verbundfenster
Türen:	Wohnungseingangstüren: einfache, dem Baujahr entsprechende Holztüren mit Glas, Zimmertüren: überwiegend erneuerte, glatte Holz-Futterrahmentüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz und Vorwandinstallation,  Bäder ca. 1998/1999 erneuert, einfache Ausstattung / Qualität

### Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile / Einrichtungen:	Dachaufbauten (Gaupen), eine Kachelofen-Warmluftheizung
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>renovierungs- und instandsetzungsbedürftig (verschlissene Türen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeschichtungen, Sanitärausstattungen, z. T. Wasserschäden),</li> </ul> <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dem Baujahr entsprechend, unsaniert,</li> </ul> <p><u>Dach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dachdeckung verschlissen, stellenweise undicht,</li> </ul> <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend dem Baujahr entsprechend,</li> <li>offene Leitungsführung,</li> <li>Feuchtigkeits-/Putzschäden an den Wänden,</li> </ul> <p><u>Fassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Feuchtigkeitsschäden,</li> <li>z. T. fehlender Putz, Putzschäden,</li> <li>Fenster verschlissen und erneuerungsbedürftig,</li> </ul> <p><u>Außenanlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hofbefestigung und Treppenanlage vor Eingangstür verschlissen</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>fehlende eigene Heizungsanlage,</li> <li>fehlender eigener Abwasseranschluss,</li> <li>unzeitgemäßer Wärmeschutz</li> </ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend befriedigend. Um das Objekt wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung erforderlich.

### 3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen,  
Wegebefestigung aus Betonpflaster und Betonplatten,  
Beton-Außentreppe und Stützmauer mit Metallgeländer,  
kleines Pflanzbeet mit Betoneinfassung, Beton-Pflanzkübel,  
zwei Beton-Poller

## 4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flurstücksnummer **258/a**

in **Netzschkau, Hohe Straße 8**  
Wertermittlungstichtag: **31.01.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	32,75	510,00	16.700,00	
Summe:			32,75	510,00	16.700,00	

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		1.014,28	486,00	1921	80	56	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	39.366,00	9.600,12 € (24,39 %)	5,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	34,36 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.531,69 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>34,98 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>0,43</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>0,57</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	16.700,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>17.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	31.01.2024

Bemerkungen
Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Zwickau, den 27. Februar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

## 5 Fotos



Bild 1, Ansicht des Bewertungsobjekts von Süd-Osten



Bild 2, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück entlang des Gebäudekomplexes Hohe Straße 4-8 in Richtung Osten mit Kennzeichnung der Lage des Gebäudes Hohe Straße 8



Bild 3, straßenseitige Ansicht von Süden



Bild 4, straßenseitige Ansicht (von der Elsterberger Straße) von Nord-Osten



Bild 5, Ansicht von Nord-Osten mit Zugangsbereich zum Grundstück vor dem nördlichen Giebel



Bild 6, Ansicht der Gebäuderückseite mit Hauseingangsbereich von Nord-Westen



Bild 7, Ansicht von Westen



Bild 8, Hauszugangsbereich



Bild 9, Hauseingang

### Treppenhaus



Bild 10, Erdgeschoss mit Wohnungseingangstüren

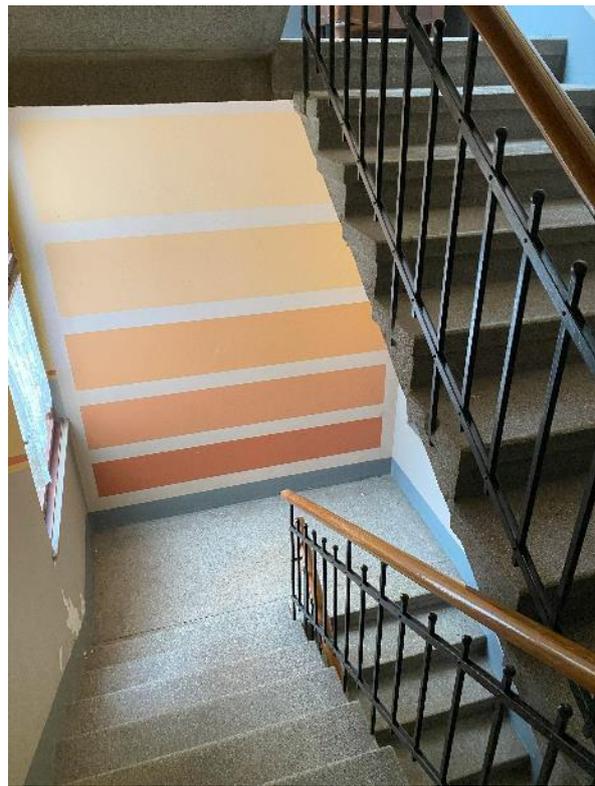


Bild 11, Treppenlauf zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss



Bild 12, Dachgeschoss



Bild 13, Dachboden

**Wohnung im Obergeschoss rechts**



Bild 14, Flur



Bild 15, Wohnraum



Bilder 16 und 17, Bad

### Wohnung im Obergeschoss rechts



Bilder 18 und 19, Küche



### Wohnung im Dachgeschoss links



Bild 20, Flur



Bild 21, Bad



Bild 22, Küche

### Wohnung im Dachgeschoss links



Bilder 23 und 24, Wohnräume



**Wohnung im Dachgeschoss Mitte mit Durchbruch zur Wohnung im Dachgeschoss rechts**



Bild 25, Flur



Bild 26, Bad



Bild 27, Küche

**Wohnung im Dachgeschoss Mitte, verbunden mit Wohnung im Dachgeschoss rechts**



Bild 28, Wohnraum, Blick in Richtung Flur



Bild 29, Durchgang zwischen den beiden Wohnungen

### Dachboden



Bild 30, Blick vom Treppenpodest ins Treppenhaus



Bild 31, Flur



Bilder 32 und 33, Bodenräume

### Keller



Bild 34, Kellertreppe mit Tür zum Treppenhaus

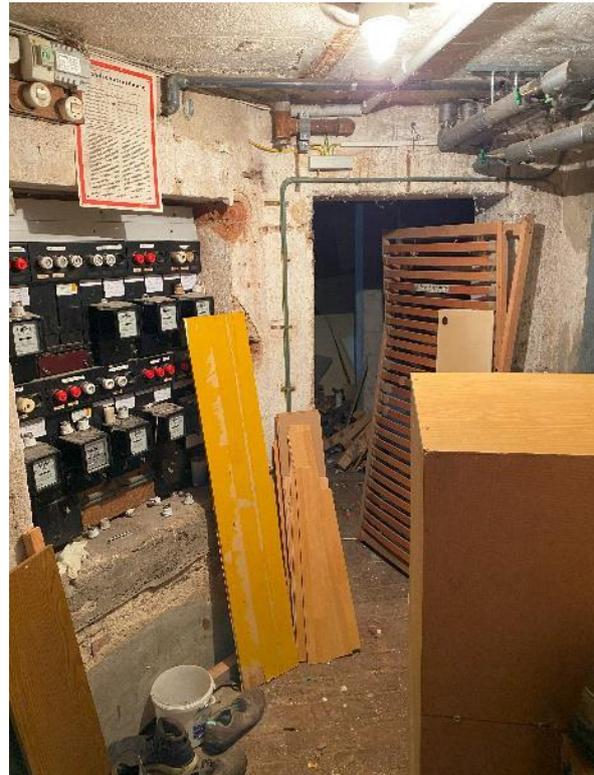


Bild 35, Flur



Bild 36, Abstellraum