



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 21.02.2024
Az.: 1 K 52/23

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 08491 Netzschkau, Hohe Straße 5



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 52/23

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

13.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

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

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pfliezhäuser 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, 8 WE, überwiegend leerstehend, eine WE vermietet
Objektadresse:	Hohe Straße 5,08491 Netzschkau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Netzschkau, Blatt 1132, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Netzschkau, Flurstück 646, Fläche 470 m ²
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:	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:	keine eigene Heizungsanlage im Objekt, Die Heizungsanlage für die Gebäude Hohe Straße 4, 5, 7 und 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:	Brandschutzmängel

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, 8 WE, zweiseitig angebaut, dreigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, zusätzlich Dachboden und Spitzboden
Baujahr:	1920
Modernisierungen:	1998/1999 teilmodernisiert
Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk, Ziegelfußboden
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton zwischen Stahlträgern, Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen:	massiv, Treppen zum Dachboden und Spitzboden aus Holz
Dach:	Holz-Mansarddach mit Aufbauten (Gaupen), Dacheindeckung: Schiefer, Asbestschiefer, Dachpappschindeln
Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung, z. T. auf Putz, z. T. Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung über Hinterlandkanal, einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	über Nachbargebäude, in Wohnungen Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, zuletzt mittels Durchlauferhitzer (Elektro)

Wohnungen

Bodenbeläge:	Holzdielen, z. T. Spanplatten mit einfachen Belägen, in Bädern einfache Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich oder einfachen Tapeten, in Bädern Fliesen in einfacher Qualität, in den Küchen im Arbeitsbereich einfache Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Anstrichen oder Tapeten, z. T. einfache Verkleidungen
Fenster:	überwiegend einfache Holz-Verbundfenster, einfache Beschläge
Türen:	einfache, dem Baujahr entsprechende Holztüren mit Anstrich, einfache Schlösser und Beschläge, z. T. erneuerte Türen
sanitäre Installation:	Bäder ca. 1998/1999 erneuert, einfache Ausstattung / Qualität

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Dachaufbauten (Gaupen)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> renovierungs- und instandsetzungsbedürftig (verschlissene Türen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeschichtungen, Sanitärausstattungen, z. T. Wasserschäden), <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dem Baujahr entsprechend, unsaniert, <p><u>Dach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dachdeckung verschlissen, stellenweise undicht, <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dem Baujahr entsprechend, offene Leitungsführung, Feuchtigkeits-/Putzschäden an den Wänden, <p><u>Fassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Feuchtigkeitsschäden, z. T. fehlender Putz und fehlende Sohlbänke, Fenster verschlissen und erneuerungsbedürftig, <p><u>Außenanlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> verwahrlost, mit Müllablagerungen
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> mangelnder Brandschutz, mangelhafte Wärmedämmung, fehlende eigene Heizungsanlage, fehlender direkter Abwasseranschluss, Beräumung des Gebäudes von Sperrmüll, Altkleidung und Hausrat erforderlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend befriedigend. Um das Objekt wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung erforderlich.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wegebefestigung

4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flurstücksnummer **646**

in **Netzschkau, Hohe Straße 5**
Wertermittlungsstichtag: **31.01.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	27,02	470,00	12.700,00	
Summe:			27,02	470,00	12.700,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus		772,20	372,00	1920	80	56

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	30.132,00	8.544,24 € (28,36 %)	5,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	34,14 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.597,21 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	34,95 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	0,43
Verkehrswert/Reinertrag:	0,60

Ergebnisse	
Ertragswert:	12.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	13.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	31.01.2024

Bemerkungen
Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Zwickau, den 21. Februar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

5 Fotos



Bild 1, straßenseitige Ansicht des Gebäudekomplexes Hohe Straße 4-8 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts Hohe Straße 5



Bild 2, Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße (von Süden)



Bilder 3 und 4, Ansicht von der Hohen Straße

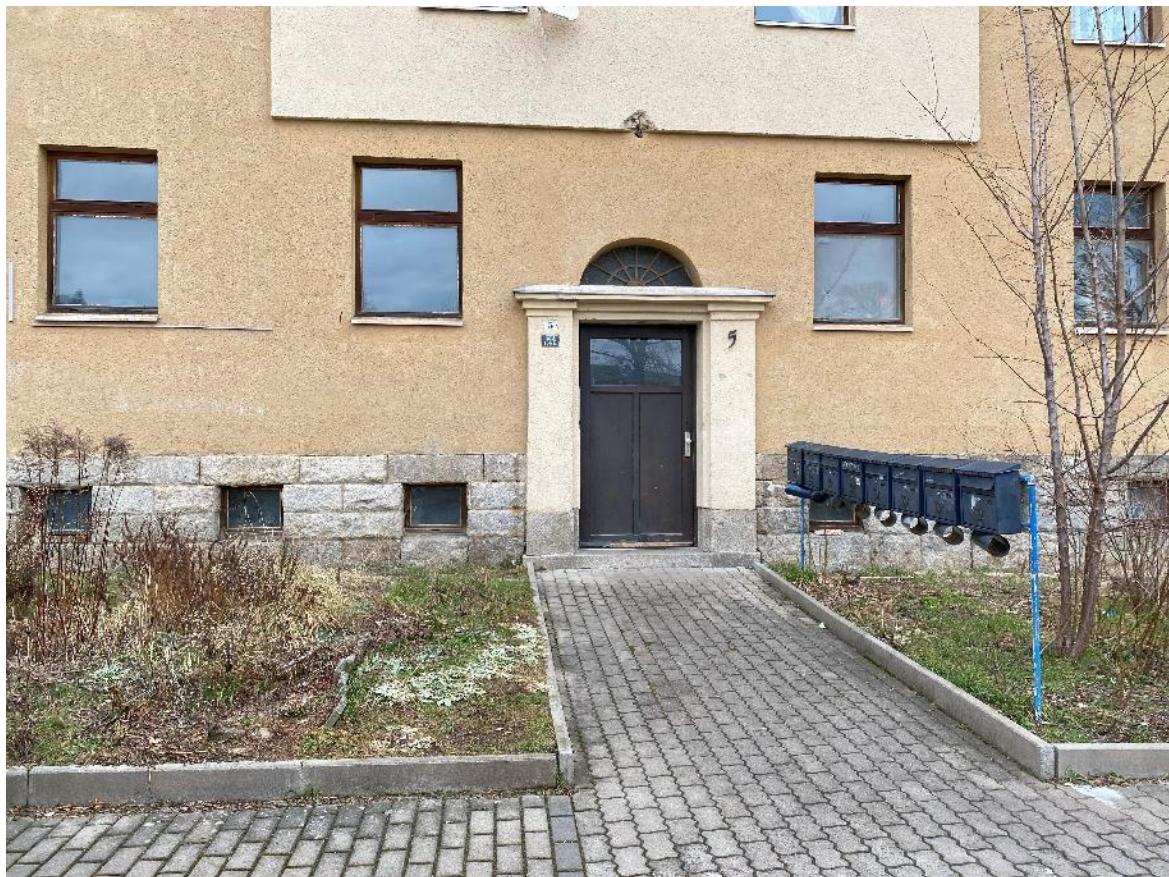


Bild 5, Hauseingangsbereich



Bild 6, Gebäuderückansicht von Norden



Bild 7, Blick auf den Gartenbereich



Bild 8, Hinterausgangstür



Bild 9, Detail Dachtraufe

Treppenhaus



Bild 10, straßenseitiger Durchgang vom Windfang in das Treppenhaus

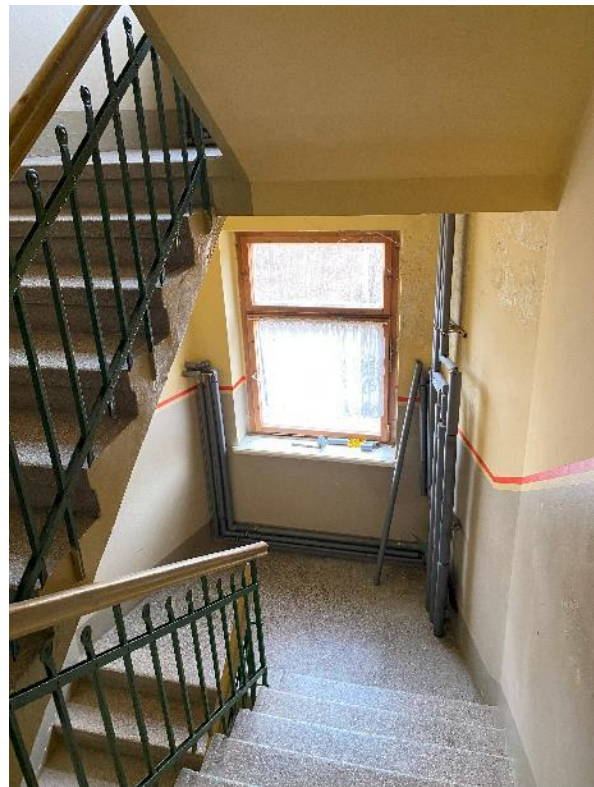


Bild 11, Treppenpodest mit offener Leitungsdurchführung

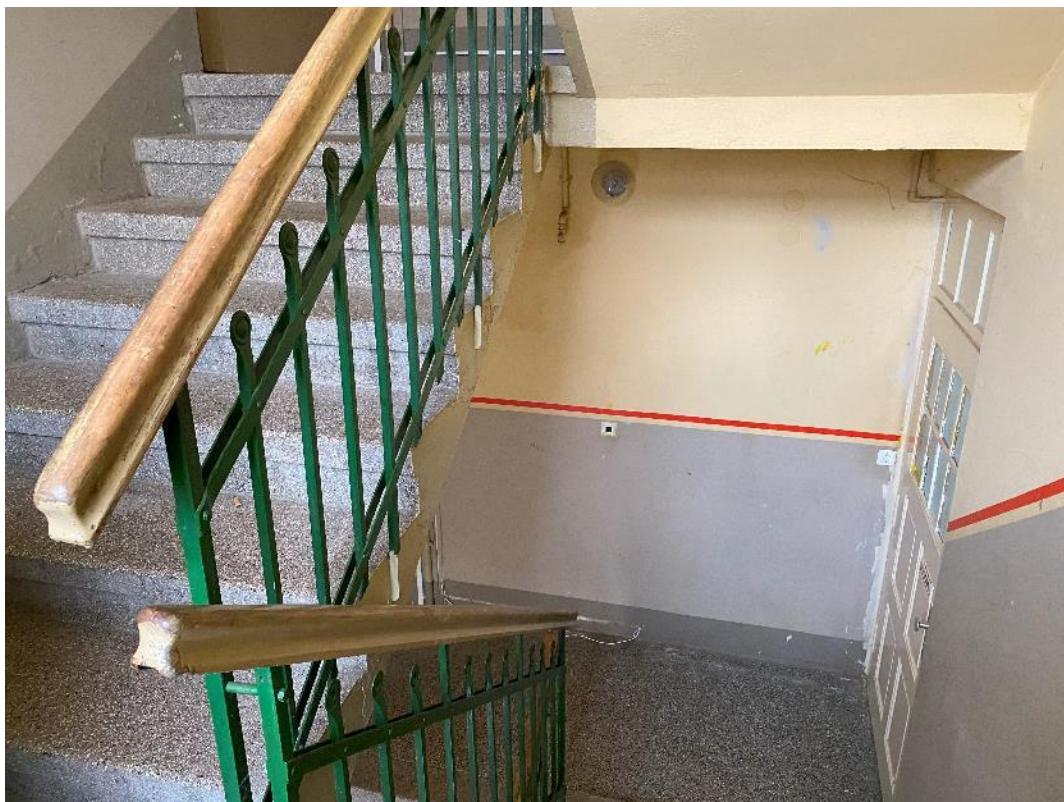


Bild 12, Treppenpodest mit Wohnungseingangstür zur vermieteten Wohnung im 1. OG links

Wohnung im Erdgeschoss rechts



Bild 13, Flur



Bild 14, Bad



Bilder 15 und 16, Wohnräume

Wohnung im 1. Obergeschoss rechts



Bild 17, Küche, mit Blick in Richtung Flur und Treppenhaus



Bild 18, Küche



Bild 19, Bad mit Fenster zum Waschraum



Bild 20, von der Küche aus zugänglicher Waschraum mit Wasserschaden an der Decke

Wohnung im Dachgeschoss links



Bild 21, Küche mit Tür zum Waschraum



Bild 22, Küche mit Türen zum Flur (links) und in einen Wohnraum

Wohnung im Dachgeschoss links



Bild 23, Flur



Bild 24, Wohnraum



Bild 25, Bad mit Fenster zum Waschraum

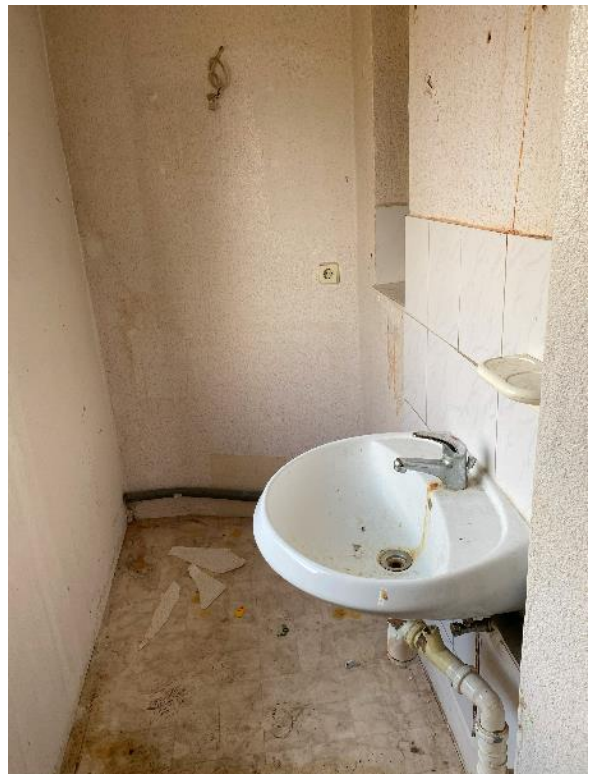


Bild 26, von der Küche zugänglicher Waschraum

Dachboden



Bild 27, Treppe zum Dachboden

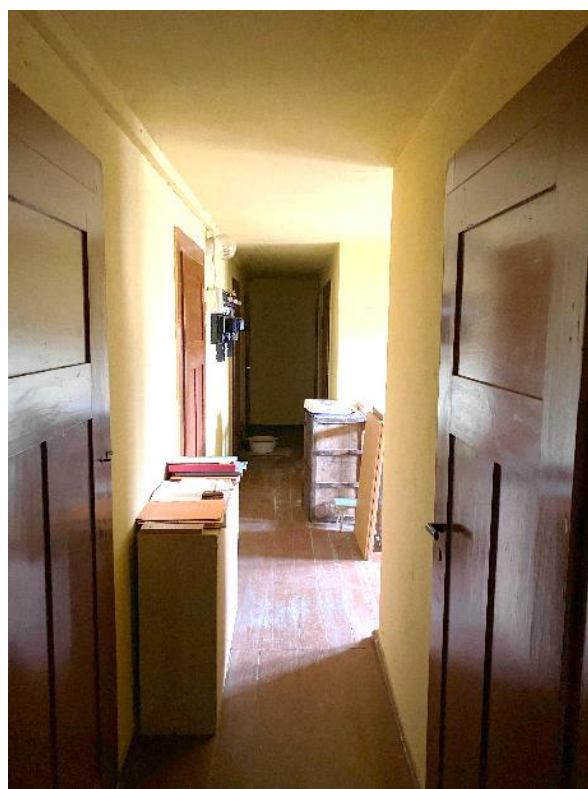


Bild 28, Flur mit Türen zu den Bodenkammern



Bild 29, Bodenkammer



Bild 30, Treppe zum Spitzboden

Spitzboden



Bild 31, im Spitzboden lagern Altkleider



Bild 32, offener Durchbruch zum Nachbargebäude Hohe Straße 4

Keller



Bild 33, Kellertreppe mit Tür zum Treppenhaus



Bild 34, Flur