



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 14.02.2024  
Az.: 1 K 53/23

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 08491 Netzschkau, Hohe Straße 7



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 53/23

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

**12.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

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

08056 Zwickau | Bosestraße 9  
08141 Reinsdorf | Pliezhäuser Str. 83  
Telefon: 03 75 / 29 48 28 | Fax: 03 75 / 29 48 39  
f.neubaue@neubaue-eismann.de

Gesellschafter:  
Dipl.-Ing. F. Neubaue, Architektin | Sachverständige  
Dipl.-Ing. A. Eismann, Architekt | Passivhausplaner  
St.-Nr. 227/160/07107 | www.neubaue-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 7, 08491 Netzschkau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Netzschkau, Blatt 1132, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Netzschkau, Flurstück 651, 340 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, 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 benachbarten 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, 6 Wohnungen, leerstehend, zweiseitig angebaut, zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1921 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	1998/1999 teilmodernisiert: Heizung, Bäder, z. T. Innentüren, z. T. Fußbodenbeläge
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton zwischen Stahlträgern, Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen:	massiv, Treppe zum Dachboden 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 in zentrales Abwasserkanalnetz, einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	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 (Laminat, einfache Fliesen)
Wand-/Deckenbekleidungen:	Putz oder Gipskarton, mit Anstrich oder einfachen Tapeten, in Bädern Fliesen in einfacher Qualität, raumhoch
Fenster:	einfache Holz-Verbundfenster, einfache Beschläge
Türen:	z. T. einfache, dem Baujahr entsprechende Holztüren mit Anstrich, einfache Schlösser und Beschläge, z. T. erneuerte Türen
sanitäre Installation:	Bäder überwiegend ca. 1998/1999 erneuert, einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

**Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Gebäudezustand**

besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gaupen)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrere erhebliche Wasserschäden,</li> <li>• Beräumung von Sperrmüll und Hausrat erforderlich,</li> </ul> <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt dem Baujahr entsprechend, unsaniert,</li> <li>• Außenwand und Fußboden stellenweise durchnässt wegen schadhafter Abwasserleitungen,</li> <li>• Beräumung von Sperrmüll erforderlich,</li> </ul> <p><u>Dach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachdeckung verschlissen, stellenweise undicht,</li> <li>• offener Durchbruch in der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude Haus Nr. 6,</li> <li>• Beräumung von Sperrmüll erforderlich,</li> </ul> <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Baujahr entsprechend,</li> <li>• offene Leitungsführung der Elektro- Heizungs- und Warmwasserinstallationen,</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden an Wänden im Bereich Hinterausgangstür, Putzschäden,</li> </ul> <p><u>Fassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Putzschäden,</li> <li>• Fenster insgesamt verschlissen und erneuerungsbedürftig,</li> </ul> <p><u>Außenanlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verwahrlost, mit Müllablagerungen</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Wärmedämmung,</li> <li>• fehlende eigene Heizungsanlage,</li> <li>• Wasserschäden,</li> <li>• Brandschutzmängel</li> </ul>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend befriedigend.</p> <p>Um das Objekt wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung erforderlich.</p>

## 4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flurstücksnummer **651**

in **Netzschkau, Hohe Straße 7**  
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	34,12	340,00	11.600,00	
Summe:			34,12	340,00	11.600,00	

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	Mehrfamilienwohnhaus		671,20	303,92	1921	80	56

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	24.617,52	6.568,09 € (26,68 %)	5,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	38,17 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.717,56 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>39,48 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>0,49</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>0,66</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	11.600,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>12.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	19.12.2023

Bemerkungen:
Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Zwickau, den 14. Februar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

## 5 Fotos



Bild 1, straßenseitige Ansicht des Gebäudekomplexes Hohe Straße mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts Hohe Straße 7



Bild 2, straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts (von Süden)



Bild 3, Rückansicht des Gebäudekomplexes von Nord-Westen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 4, gartenseitige Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Norden



Bild 5, Zufahrt auf der Hohen Straße in Richtung Osten mit Kennzeichnung der Lage des Gebäudes Hohe Straße 7



Bild 6, Ansicht des Bewertungsobjekts von der Hohen Straße





Bild 7, Hauseingangsbereich



Bild 8, Fassadendetail straßenseitig



Bild 9, Hinterausgangsbereich

### Treppenhaus

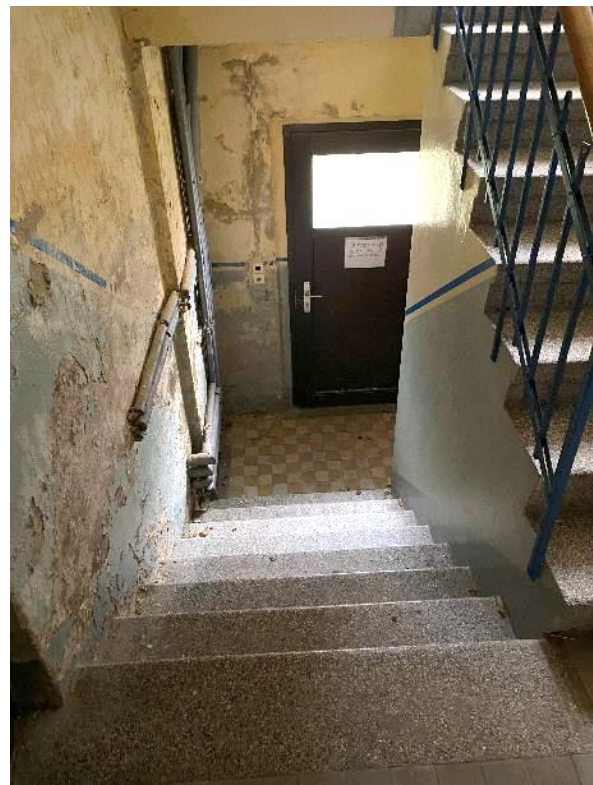
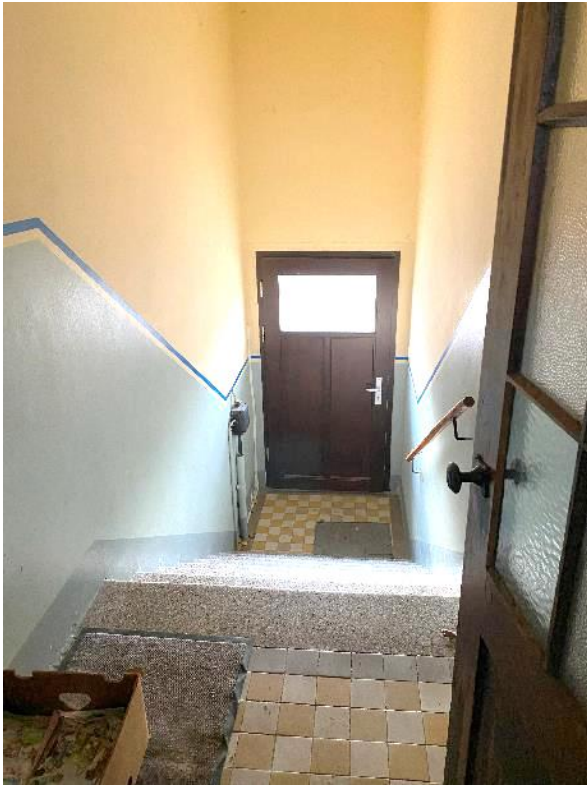


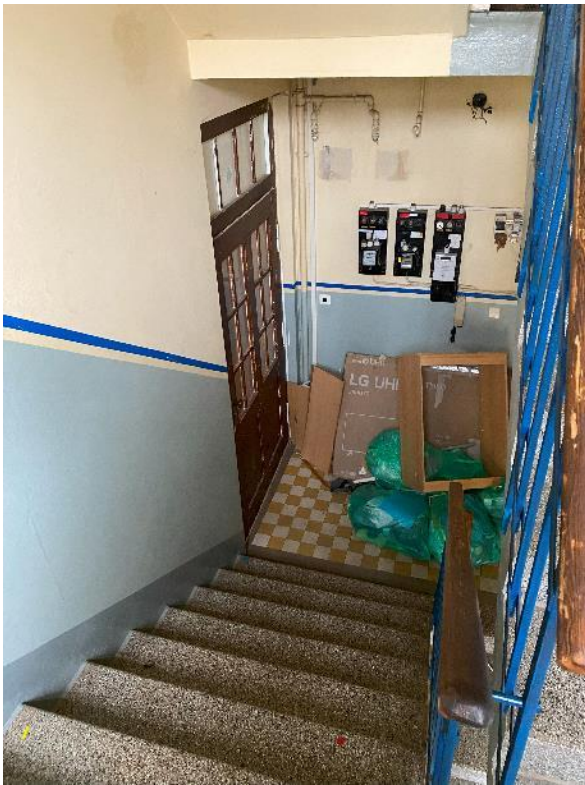
Bild 10, Blick vom Windfang auf die Hauseingangstür    Bild 11, Hinterausgangstür zum Garten



Bild 12, Treppenpodest im EG

Bild 13, offene Leitungsführungen (Heizung und Warmwasser)

### Treppenhaus



Bilder 14 und 15, Wohnungseingangstüren,



Bild 16, Holztreppe zum Dachboden



Bild 17, Bodenkammer

**Wohnung im Erdgeschoss rechts**



Bild 18, Wasserschaden im Bad



Bild 19, Wasserschaden in der Küche

**Wohnung im Erdgeschoss links**



Bilder 20 und 21, Bad

### Wohnung im Erdgeschoss links



Bild 22, Küche



Bild 23, Blick von der Küche in den Flur



Bild 24, Wohnraum

**Wohnung im 1. Obergeschoss rechts**



Bilder 25 und 26, Bad mit Wasserschaden



Bild 27, Küche mit Wasserschaden

**Wohnung im 1. Obergeschoss rechts**



Bild 28, Wohnraum

**Wohnung im 2. Obergeschoss rechts**



Bild 29, Bad



Bild 30, Küche

### Keller

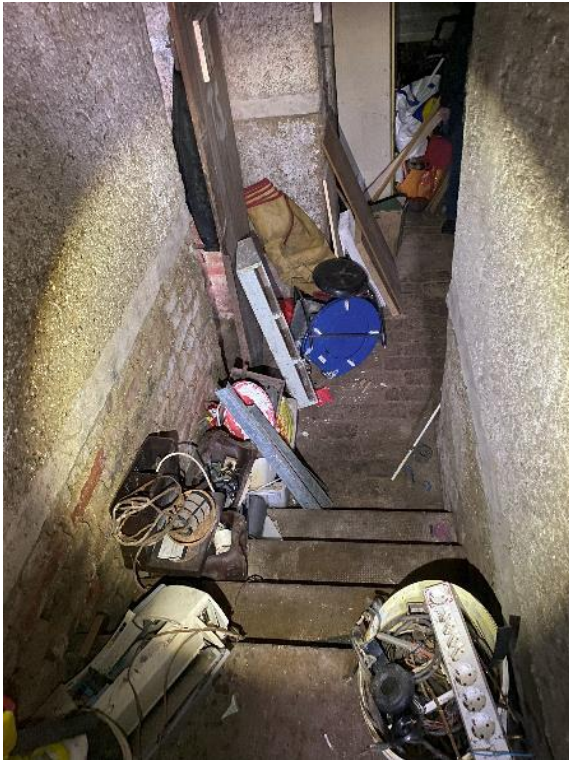


Bild 31, Kellertreppe



Bild 32, Abwasser-, Heizungs- und Warmwasserleitungen



Bild 33, Flur mit Trinkwasseranschluss



Bild 34, nachträglich eingebaute Sperrung in der Außenwand





Bild 35, Kellerraum mit durchnässtem Fußboden



Bild 36, Blick vom Treppenhaus auf den gebäuderückseitigen Gartenbereich