



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 18.02.2024
Az.: 1 K 54/23

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

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

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 08491 Netzschkau, Hohe Straße 4**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 54/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 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 | 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
Objektadresse:	Hohe Straße 4,08491 Netzschkau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Netzschkau, Blatt 1140, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Netzschkau, Flurstück 258/z, Fläche: 480 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, 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:	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, davon 2 WE vermietet, zweiseitig angebaut, dreigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, zusätzlich Dachboden und Spitzboden
Baujahr:	1920 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	1998/1999 teilmodernisiert
Energieeffizienz:	entspricht nicht den Anforderungen des GEG
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	überwiegend massiv
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, 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
Wand-/Deckenbekleidungen:	Putz oder Gipskarton, mit Anstrich oder einfachen Tapeten, in Bädern Fliesen in einfacher Qualität, raumhoch
Fenster:	überwiegend 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 ca. 1998/1999 erneuert, einfache Ausstattung und Qualität

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gaupen)
besondere Einrichtungen:	eine WE mit Kachelofen-Warmflurheizung (nicht betriebsfähig)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • renovierungs- und instandsetzungsbedürftig, • Wasserschäden, <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • insgesamt dem Baujahr entsprechend, unsaniert, <p><u>Dach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachdeckung verschlissen, undicht, • Dachboden dem Baujahr entsprechend, <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Baujahr entsprechend, • offene Leitungsführung, • Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, • Putzschäden, <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

4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flurstücksnummer **258/z**

in **Netzschkau, Hohe Straße 4**
Wertermittlungsstichtag: **31.01.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	27,08	480,00	13.000,00	
Summe:			27,08	480,00	13.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilien- haus		772,20	372,00	1920	80	56	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	30.132,00	8.544,24 € (28,36 %)	5,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	34,95 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.585,02 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	34,95 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	0,43
Verkehrswert/Reinertrag:	0,60

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

Bemerkungen
Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Zwickau, den 18. Februar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

5 Fotos



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



Bild 2, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Hohen Straße, Blick nach Osten



Bild 3, straßenseitige Ansicht des Bewertungsjekts von Süden



Bild 4, Hauseingangsbereich von der Hohen Straße



Bild 5, Gartenseitige Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Norden



Bild 6, Blick auf den Gartenbereich des Bewertungsgrundstücks

Treppenhaus



Bild 7, Zugangstreppe im Windfang mit Tür zum Treppenhaus



Bild 8, Erdgeschoss, Blick auf Tür zum Windfang



Bild 9, Treppe zum Hinterausgang



Bild 10, typisches Schadensbild an den Treppenhauswänden im Bereich sämtlicher Leitungsdurchführungen

Wohnung im Erdgeschoss links



Bild 11, Wohnraum mit Durchgang zur Küche
(Kachelofen-Warmluftheizung nicht funktionsfähig wegen abgetragem Schornstein)



Bild 12, Flur



Bild 13, Bad

Wohnung im 1. Obergeschoss links



Bild 14, Küche mit Tür zum Wohnzimmer



Bild 15, Küche mit Türen zum Waschmaschinenraum (links) und zum Flur

Wohnung im 1. Obergeschoss links



Bild 16, Waschraum



Bild 17, Blick von der Küche in den Flur



Bild 18, Bad



Bild 19, Schlafzimmer

Wohnung im Dachgeschoss links



Bild 20, Wohnraum mit Blick in Richtung Flur



Bild 21, Wohnraum

Wohnung im Dachgeschoss links



Bilder 22 und 23, Bad



Bild 24, Küche

Dachboden



Bild 25, Treppenhaus Dachgeschoss



Bild 26, Flur

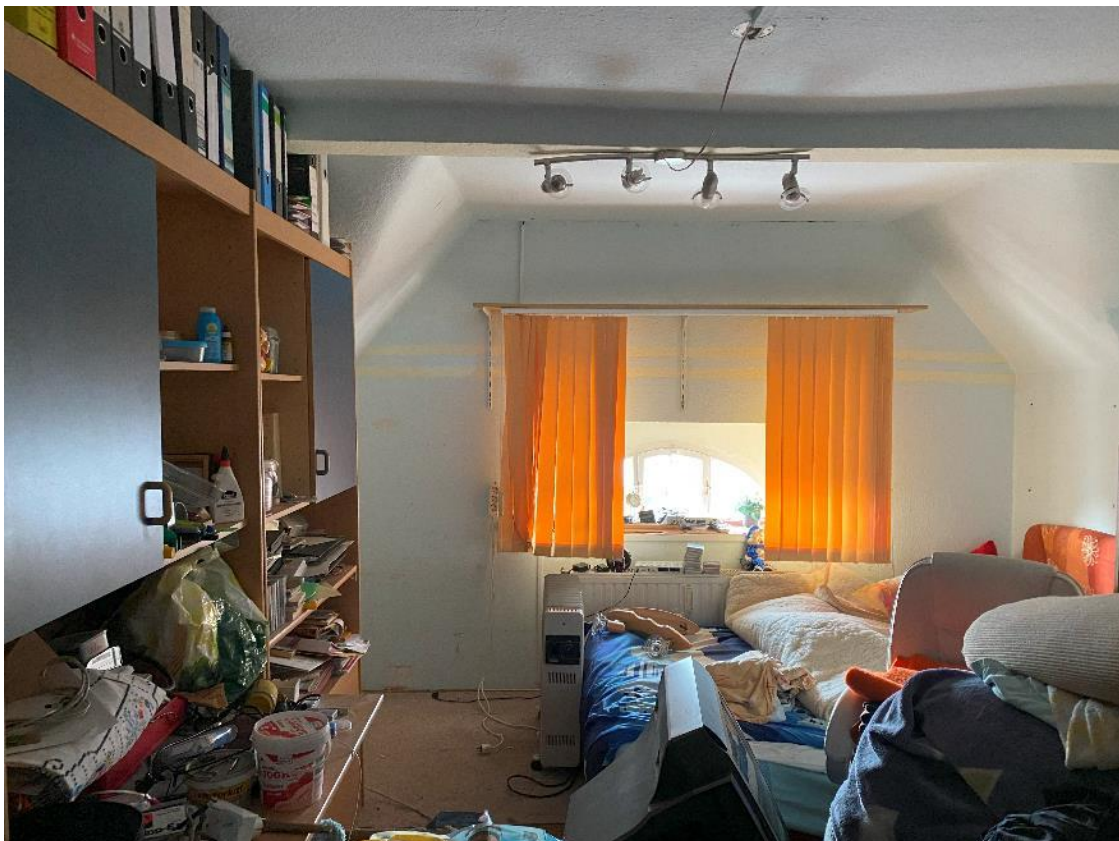


Bild 27, Bodenkammer

Spitzboden



Bilder 28 und 29, Spitzboden mit offenem Durchbruch zu Haus Nr. 4



Bild 30, Schaden am Dach



Bild 31, im gesamten Spitzboden liegt Hausrat

Keller



Bilder 32 und 33, Abstellräume

