

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Datum: 12.04.2019
Az.: 7 K 63/18

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für ein mit einem
Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
und ein als Garten genutztes Grundstück
in 08371 Glauchau, Waldenburger Straße 75

im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 7 K 63/18



Grundstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
A, Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	Zweifamilienhaus und Nebengebäude	218.000,00 €
B, Grundstück Flurstück-Nr. 23/2	überwiegend unbebaut (Garten)	28.100,00 €
Summe		246.100,00 €

**Der Verkehrswert wird für beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit
zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2019 geschätzt mit rd.**

246.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 13 Seiten inkl. Fotos. Es wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

	Objektadresse:	Grundbuch:	Gemarkung, Flurstück-Nr.:	Art des Bewertungsobjekts:
A	Waldenburger Straße 75, 08371 Glauchau	Glauchau, Blatt 814, lfd. Nr. 3	Jerisau, 22/1 (803 m ²)	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden
B	Waldenburger Straße 75, 08371 Glauchau	Glauchau, Blatt 814, lfd. Nr. 1	Jerisau, 23/2 (957 m ²)	Landwirtschaftsfläche, genutzt als Garten

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.03.2019 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderter laufender Nummer gebucht. Der Verkehrswert der Grundstücke wird deshalb jeweils einzeln und zusätzlich als wirtschaftliche Einheit geschätzt und ausgewiesen.

Die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude konnten nicht vollständig besichtigt werden.

Die Wertermittlung erfolgt deshalb im Wesentlichen nach dem äußeren Anschein und den Beschreibungen des Eigentümers zum Ortstermin.

Die Anfertigung von Innenraumfotos wurde nicht gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Glauchau (ca. 22.700 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nördlicher Stadtrand von Glauchau, Ortsteil Jerisau, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2,3 km, gute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene, I-II- geschossige Bauweise; nördlich angrenzend Autopflegebetrieb
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben, Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstück A:

keine Anbindung an Straße,
straßenseitige Grundstücksgrenze: ca. 21 m;
mittlere Tiefe: ca. 35 m;
Grundstücksgröße: **A:** Flurstück-Nr. 22/1: 814 m²

Grundstück B:

keine Anbindung an Straße, Hinterliegergrundstück,
Grundstücksbreite: 24 m, Grundstückslänge: ca. 38 m,
Grundstücksgröße: **B:** Flurstück-Nr. 23/2: 957 m²

Größe beider Grundstücke insgesamt: **1.760 m²**

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut
Ver- und Entsorgungsleitungen:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Lage im Überschwemmungsgebiet
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	lastend an Grundstück Flurstück-Nr. 22/1: Wohnrecht, lastend an beiden Grundstücken: Zwangsversteigerungsvermerk
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Überbau

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	zu Lasten Grundstück Flurstück-Nr. 23/2: Abstandsflächenbaulast
Denkmalschutz:	besteht nicht
Flächennutzungsplan:	kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Grundstücke A und B: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG abgabefrei

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

A:

Auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 22/1 befinden sich folgende Gebäude:

- Zweifamilienhaus, Baujahr 1936, saniert,
- Bungalow-/Bürogebäude, bestehend aus vier Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Baujahren zwischen 1939 und 1988, saniert,
- ein angebauter, massiver Schuppen,
- eine Garage,
- überdachter Freisitz zwischen Schuppen und Garage;

2-3 Stellplätze im Hofbereich sind möglich,
Das Objekt ist eigengenutzt.

B:

Das Grundstück Flurstück-Nr. 23/2 wird als Garten durch die Eltern des Eigentümers eigengenutzt und ist mit einer Gartenlaube und Terrasse bebaut.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienhaus

Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1936
Modernisierung:	1998 überwiegend modernisiert, 2002 Erneuerung Heizungsbrönnner
Nutzungseinheiten	<u>Kellergeschoss:</u> Flur, 4 Räume, Kellerausgangstreppe <u>Erdgeschoss:</u> eine 2-Raum-Wohnung, ca. 53 m ² Wohnfläche <u>1. Obergeschoss:</u> eine 2-Raum-Wohnung, ca. 53 m ² Wohnfläche, verbunden mit den Räumen im <u>Dachgeschoss:</u> zusätzlich ca.33 m ² , gesamt: 86 m ² Wohnfläche (1. OG, DG) <u>Spitzboden:</u> Abstellfläche, nicht ausgebaut Wohnfläche insgesamt: ca. 138 m ²
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Hohlmauerwerk aus Ziegeln, ca. 32 cm dick
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton-Hohldielen, Geschossdecken: Holzbalkendecken
Treppen:	massiv
Dach:	Holz-Pfettendach mit Aufbauten (2 Gaupen), Satteldach, Dacheindeckung: Dachziegel (Ton, glasiert); Dachflächen gedämmt
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in zentralen Abwasserkanal
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Öl), Flachheizkörper

Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Trockenestrich mit Laminat, in Bädern Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete, in Bädern Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	untergehängte Gipskartondecken mit Raufasertapete
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung, Baujahr 1998
Türen:	einfache Innentüren, foliert, einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<u>2 Bäder:</u> je 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Keller
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, 2 Dachgauben
besondere Einrichtungen:	gemauerter Kamin im 1. Obergeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, Wohnung im Erdgeschoss leicht renovierungsbedürftig, geringe Rissbildung an den Außenwänden im Anschlussbereich Vorhaus / Hauptgebäude
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und z. T. Renovierungsbedarf.

3.2 Bungalowgebäude / Büro

Gebäudeart:	ehemalige Garage, Eckgebäude, umgebaut zu einem Bungalowgebäude zur vorübergehenden privaten Wohn- und Büronutzung; eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach, mit Anbauten
Baujahr:	1939, Anbauten 1941, 1957 und 1988
Modernisierung:	seit den 1990-er Jahren für Wohn- und Büro Zwecke ausgebaut und modernisiert
Wohn- / Nutzfläche	ca. 108 m ²
Konstruktionsart:	Massivbau aus Mauerwerk und Holzbau
Dach:	Holz-Flachdächer, Dacheindeckung: Dachpappe
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in zentrales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete, Holzverkleidungen, Paneele
Deckenbekleidungen:	untergehängte Fertigteildecke (Schlecker)
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung
Türen:	einfach
sanitäre Installation:	<u>Bad</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung
besondere Bauteile:	leichte Eingangsüberdachung (Glas/Stahl)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Garage

Gebäudeart:	Einzelgarage, eingeschossig
Außenansicht:	Holzverkleidung
Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Flachdach, Dacheindeckung: Dachpappe
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

3.4 Weitere Nebengebäude

Grundstück B: Gartenlaube

3.5 Außenanlagen

Grundstück A:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung und Hofbefestigung aus Granitpflaster,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedungen (Zaun, Hecken)

Grundstück B:

- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedungen (Zaun, Hecken),
- Terrasse

4 Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
Glauchau, Waldenburger Straße 75, Flurstück-Nummer 22/1

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]
A	Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	baureifes Land	frei	36,04	803,00	28.940,00
			Summe:	36,04	803,00	28.940,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	Zweifamilienhaus		311,00	137,79	1936	69	32
A	Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	Bungalowgebäude / Büro		128,00	107,79	1939	62	23
A	Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	Garage		33,00		1990	60	31

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
A	Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	14.041,32	3.971,83 € (28,29 %)	3,50	0,90

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	117,84 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	887,69 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,53
Verkehrswert/Reinertrag:	21,65

Ergebnisse	
Ertragswert:	202.000,00 € (90 % vom Sachwert)
Sachwert:	224.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	218.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.03.2019

Wertermittlungsergebnisse für das als **Garten** genutzte Grundstück in
Glauchau, Waldenburger Straße 75, Flurstück-Nummer 23/2

Bodenwert						
	Bewertungs-teil- bereich	Entwicklungs- stufe	Abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
B	Grundstück Flurstück-Nr. 23/2	baureifes Land	frei	27,56	957,00	26.375,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	28.100,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	28.100,00 €
Wertermittlungsstichtag:	19.03.2019

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
A, Grundstück Flurstück-Nr. 22/1	Zweifamilienhaus und Nebengebäude	218.000,00 €
B, Grundstück Flurstück-Nr. 23/2	überwiegend unbebaut (Garten)	28.100,00 €
Summe		246.100,00 €

**Der Verkehrswert wird für beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit
zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2019 geschätzt mit rd.
246.000 €.**

Zwickau, den 12. April 2019



Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

5 Fotos



Bild 1, Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken, von der Autobahn kommend in Richtung Süden



Bild 2, Waldenburger Straße in Richtung Norden mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsgrundstücke



Bild 3, Giebelansicht des Bewertungsobjektes (Zweifamilienhaus) von Süden



Bild 4, Ansicht des Zweifamilienhauses und der Garage von der Waldenburger Straße



Bild 5, Hauseingangsbereich und Zufahrt zum Hof, im Hintergrund Bungalowgebäude / Büro



Bild 6, Teilansicht des nördlichen Gebäudegiebels



Bild 7, hofseitige Ansicht des Zweifamilienhauses mit Kellerausgangstreppe



Bild 8, Vorhaus am nördlichen Gebäudegiebel



Bild 9, Zufahrt zum Hofbereich, im Hintergrund befindet sich das Bungalowgebäude / Büro



Bild 10, Eingangsbereich des Bungalowgebäudes / Büro



Bild 11, südlicher Anbau des Bungalowgebäudes / Büro