



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Datum: 29.09.2021
Az.: 11 K 73/21

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 08451 Crimmitschau, Kitscherstraße 56**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 73/21

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 03.08.2021 geschätzt mit rd.

187.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

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

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pflanzhauser 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 3304 441

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Kitscherstraße 56, 08451 Crimmitschau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crimmitschau, Blatt 8627, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crimmitschau, Flurstück 11/b (350 m ²)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.08.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Crimmitschau (ca. 18.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nördliches Stadtgebiet; Entfernung Stadtzentrum ca. 1,3 km, einfache bis mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr, nahe Bahnlinie

2.2 Erschließung

Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk, Zwangsverwaltungsvermerk
--	---

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Satzungen:	Lage im Bereich einer Stellplatzablösesatzung
Bauordnungsrecht:	fehlende T-30-Abschlüsse zu Dachboden und Keller, Geschosstreppe als Holzkonstruktion

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, 2 GE, 6 WE, gewerblicher Anteil rd. 30 %; überwiegend vermietet, eine Wohnung leerstehend, Eckgebäude, zweiseitig angebaut, dreigeschossig, unterkellert (tlw. Kriechkeller); Ausbau Dachboden begonnen, nicht fertiggestellt
Baujahr:	1911 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	in den 1990-er Jahren und z. T. ca. 2013/2014
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Kellerdecke Ziegel, Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe: Ziegel, Geschosstreppen: Holz
Dach:	Holz-Mansarddach, Dacheindeckung: Dachpappschindeln
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Flachheizkörper
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Holz-Futterrahmertüren mit Holz-Dekor
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesenbelag in guter Qualität
Wandbekleidungen:	Raufasertapete und Anstrich, Fliesen in guter Qualität
Deckenbekleidungen:	Gipskarton-Unterdecke
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend Vorwandinstallation; Bäder mit Dusche bzw. Wanne, einfache Ausstattung/Qualität
besondere Einrichtungen:	Treppe innerhalb des Gewerberaums
Bauschäden und Baumängel:	<u>EG rechts (Schieferstraße):</u> <ul style="list-style-type: none">deutliche Anzeichen aufsteigender Feuchtigkeit, vor allem an den Außenwänden, im Flur und an den Wänden

- zum Treppenhaus,
- Fußboden hebt sich stellenweise,
- Fliesenbelag im straßenseitigen Eingangsbereich verschlissen,
- Schimmelbefall an den Außenwänden im Eingangs- und Wartebereich

EG links (Kitscherstraße):

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden am Fußboden (Fußboden im Flur senkt sich bzw. ist instabil),
- deutliche Anzeichen aufsteigender Feuchtigkeit an den Außen- und Flurwänden (Verfärbungen, Putzabplatzungen)
- Schimmelbefall (Wärmebrücken) an den Außenwänden gartenseitig

wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Grundrisse, unterschiedliches Höhenniveau einer Gewerbeeinheit

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Keller:

- Feuchtigkeitsschäden an den Wänden

Dach:

- stellenweise undicht, Dachdeckung verschlissen,
- begonnener Ausbau des Dachbodens unfachmännisch ausgeführt,

Treppenhaus:

- fehlende T-30 Türen zu Keller und Dachboden,
- Feuchtigkeitsschäden an Wänden,
- Bodenbeläge im EG (Fliesen) z. T. schadhaft,
- Holzterasse stellenweise überholungsbedürftig, Antrittsstufen schadhaft,

Fassade:

straßenseitig:

- Fassadenputz z. T. mit Rissen,
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich,

gartenseitig:

- Moosbewuchs und Schäden an Granitfliesen im Bereich der Hinterausgangstür,
- Anzeichen aufsteigender Feuchtigkeit,

Außenanlagen:

- Betonbefestigung der ehemaligen Klärgrube im Hinterhof/Garten schadhaft

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Auf Grund der Feuchtigkeitsschäden im EG-Fußboden kann ein Hausschwammbefall nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden!

Zur Klärung der Ursache der überdurchschnittlichen Feuchtigkeitsbelastung im Erdgeschoss wird die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden empfohlen!

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flurstücksnummer **11/b**

in **Crimmitschau, Kitscherstraße 56**
Wertermittlungstichtag: **03.08.2021**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	33,14	350,00	11.600,00	
Summe:			33,14	350,00	11.600,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		926,55	441,58	1911	70	32	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	25.281,00	6.563,01 € (25,96 %)	5,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	26,27 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-284,28 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	423,48 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,40
Verkehrswert/Reinertrag:	9,99

Ergebnisse	
Ertragswert:	173.000,00 € (78 % vom Sachwert)
Sachwert:	223.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	187.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.08.2021

Zwickau, den 29. September 2021



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

Fotos

Anmerkung: Die Anfertigung von Innenraumfotos der vermieteten Einheiten wurde von den Mietern nicht gestattet.



Bild 1, Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Kitscherstraße in Richtung Norden



Bild 2, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Kitscherstraße in Richtung Süden



Bild 3, Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Schieferstraße in Richtung Nord-Westen



Bild 4, Straßenansicht des Eckgebäudes Kitscherstraße 56



Bild 5, Ansicht von der Kitscherstraße



Bilder 6 und 7, Gebäuderückansicht mit Dachdetail



Bild 8, straßenseitige Hauseingangstür

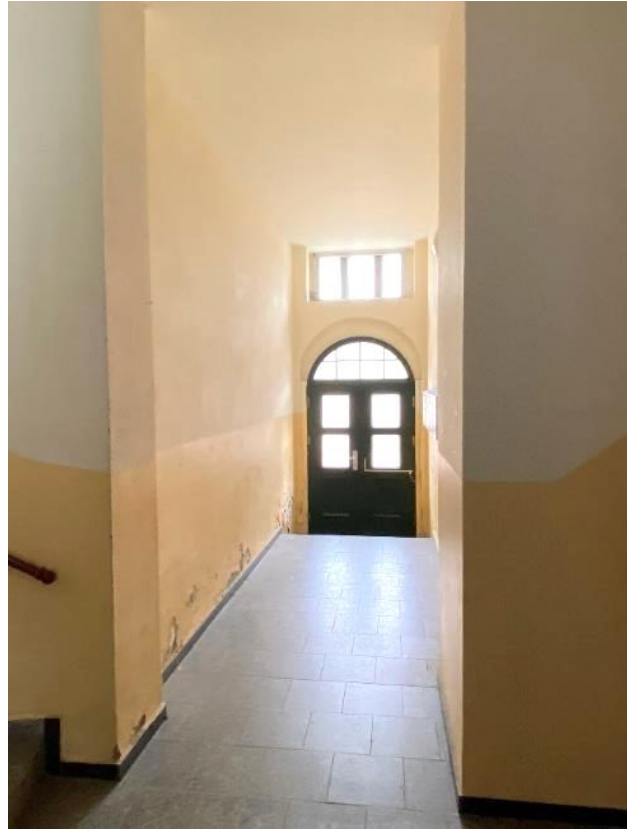


Bild 9, Hausflur Erdgeschoss



Bilder 10 und 11, Treppenhaus EG mit Tür zur rechts gelegenen Gewerbeeinheit und sichtbaren Feuchtigkeitsschäden an der Wand



Bilder 12 - 15, Treppenhaus



Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links

Der Ausstattungsstandard sämtlicher Wohnungen im Objekt ist nach Auskunft zum Ortstermin mit dieser Wohnung weitestgehend vergleichbar.



Bild 16, Flur



Bild 17, Flur zur Küche



Bild 18, Küche



Bild 19, Schlafzimmer



Bild 20, Wohnzimmer



Bild 21, Bad mit Dusche und Waschbecken



Bild 22, WC



Bild 23, Treppenhaus mit (im Zuge des begonnenen Dachbodenausbaus errichteter) Trockenbauwand zum Dachboden, rechts am Bildrand Tür zum Dachboden



Bild 24, Treppe und Tür zum Dachboden



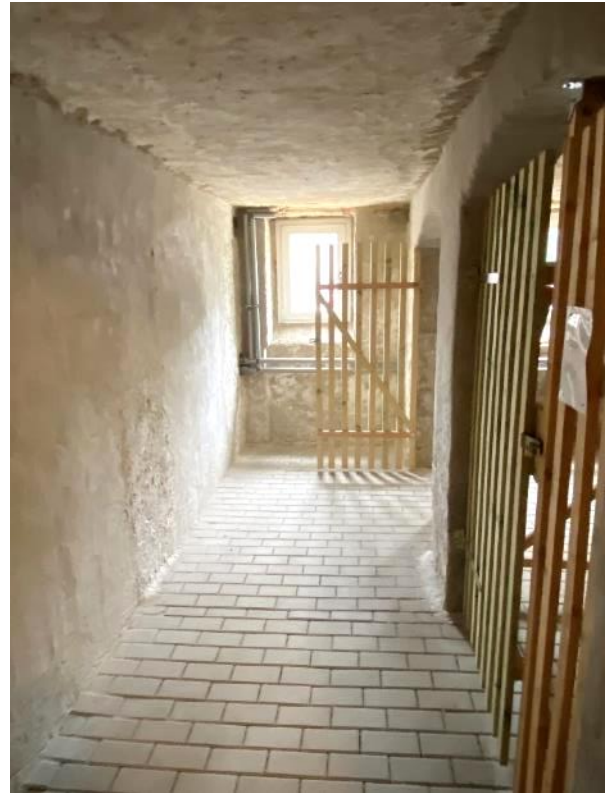
Bild 25, Dachboden



Bild 26, Dachboden, links im Bild Wand zum Treppenhaus



Bild 27, Dachboden, an der Decke sind auf der „Dampfsperre“ Wasserflecken erkennbar



Bilder 28 und 29, Keller

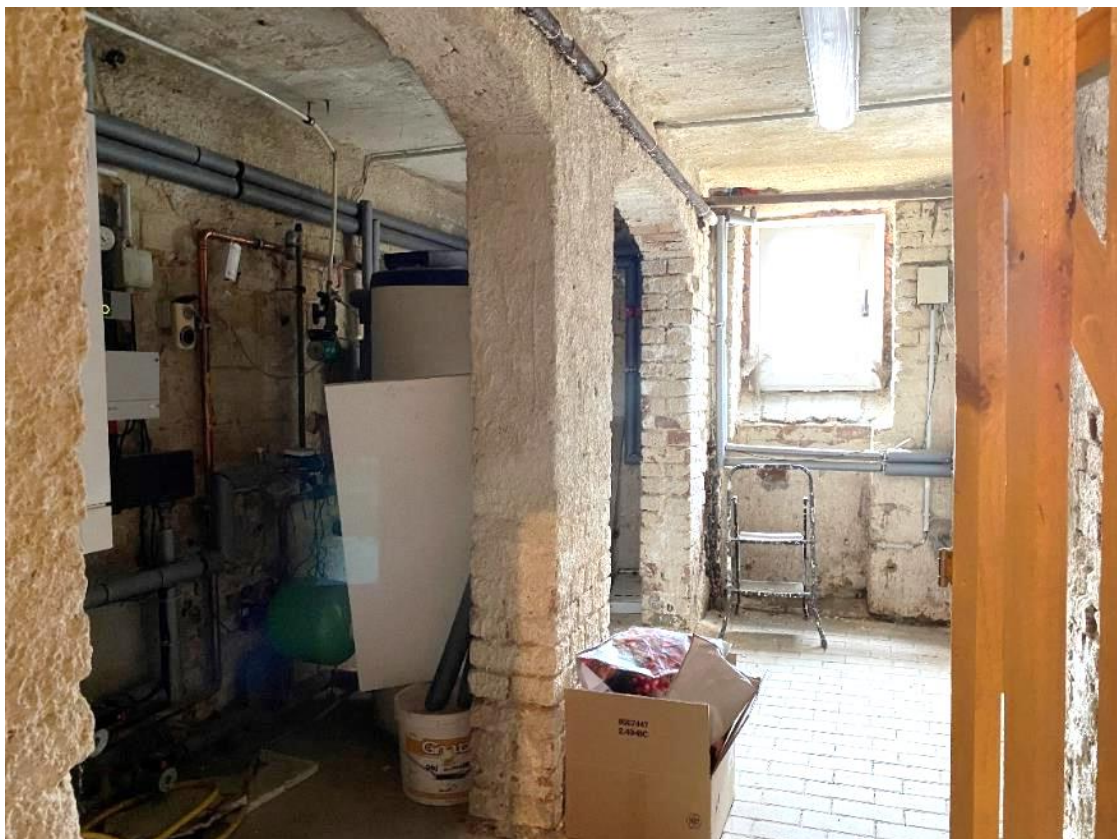


Bild 30, Heizungsraum



Bild 31, Heizungsanlage



Bild 32, Kriechkeller im straßenseitigen Eckbereich des Gebäudes



Bild 33, Kellertreppe



Bild 34, Gartenbereich mit Kennzeichnung des ungefähren Grenzverlaufes



Bild 35, Blick von der Hinterausgangstür auf den Gartenbereich