



## 1 INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Grundlagen und Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung des Objektes.....</b>	<b>4</b>
3.1 Ort und Grundstücksbeschreibung.....	4
3.2 Einordnung in der Bauleitplanung.....	6
<b>4 Bodenwertermittlung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Auskunft aus amtlichen Bodenrichtwertübersichten.....	8
4.2 Bodenbewertung.....	8
4.2.1 Anpassung des Bodenrichtwertes.....	9
4.3 Ableitung eines angemessenen Bodenwertes.....	9
4.4 Gesamtwert des unbelasteten Grund und Bodens.....	9
<b>5 Gebäude-Kurzcharakteristik.....</b>	<b>10</b>
<b>6 Wahl der Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>12</b>
6.1 Vergleichswertverfahren.....	12
6.2 Ertragswertverfahren.....	12
6.3 Sachwertverfahren.....	12
6.4 Zuordnung objektspezifischer Verfahren.....	12
<b>7 Sachwertverfahren.....</b>	<b>13</b>
7.1 Wohnhaus.....	13
7.2 Zusammenstellung der Sachwerte.....	14
7.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt....	14
<b>8 Prüfung der Plausibilität.....</b>	<b>15</b>
<b>9 Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>16</b>
<b>10 Abschließende Bemerkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>11 Fotos.....</b>	<b>18</b>
<b>12 Nachweis Fachliteratur.....</b>	<b>20</b>
<b>13 Haftungsausschluss.....</b>	<b>20</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>21</b>

## 2 GRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN

1. *Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:* 14.08.2025
2. *Objektbezeichnung:* Flurstück-Nr. 109/1  
Gemarkung Rottmannsdorf  
08064 Zwickau  
Rottmannsdorfer Hauptstr. 73
3. *Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Zwickau  
Grundbuch von Rottmannsdorf  
Grundbuch-Blatt-Nr. 333  
vorliegender Grundbuchauszug vom 10.06.2025  
mit letzten Eintragungen vom 03.06.2025
4. *Ortsbesichtigung:* 14.08.2025  
*Teilnehmer:* Frau Steudel  
Herr Steudel  
Der Eigentümer war zum schriftlich vereinbarten Orts-  
termin nicht erschienen und hatte auch keinen Vertre-  
ter geschickt  
(Begutachtung war nur von außen möglich).
5. *Zweck der Wertermittlung:* beabsichtigte Zwangsversteigerung
6. *Verfügbare Unterlagen:*
- Auftragsschreiben einschließlich Beschluss-  
vorlage des Amtsgerichtes Zwickau
  - aktuelle Liegenschaftskarte
  - Aufzeichnungen, Skizzen und Fotos von der  
Ortsbesichtigung
  - Auskünfte zur Kaufpreissammlung und Richt-  
wertübersicht vom Gutachterausschuss
  - Grundbuchauszug Abt. I-II mit Bestandsver-  
zeichnis
  - Auskunft zu Bauleitplänen der Kommunalver-  
waltung
  - mündliche und schriftliche Auskünfte von  
Ämtern
  - Fachliteratur und Bewertungstabellen gemäß  
Quellenverzeichnis
  - Unterlagen der Bauakte (Stadtarchiv  
Zwickau)
7. *Rechtsgültigkeit:* Grundlage für die Bewertung des Objektes bilden  
die aktuell gültigen gesetzlichen Bestimmungen  
(BauGB, WertR, ImmoWertV)
8. *Erklärung:* Die Wertermittlung wurde durch Dipl.-Ing. (FH)  
E. Steudel durchgeführt.  
Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

### 3 BESCHREIBUNG DES OBJEKTES

#### 3.1 Ort und Grundstücksbeschreibung

Ort : Stadt Zwickau  
Landkreis Zwickau  
Freistaat Sachsen

Einwohner: ca. 87.600

- *Geografische Lage*  
Stadtteil Rottmannsdorf im Süden der Stadt Zwickau
  
- *Infrastruktur*  
Zwickau ist die viertgrößte Stadt in Sachsen.  
Das Stadtgebiet Zwickau gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 35 Stadtteilen.  
Rottmannsdorf wurde im Jahr 1996 in die Stadt Zwickau eingemeindet.  
Die Stadt Zwickau gehört seit 2008 neben den ehemaligen Landkreisen Chemnitz und Zwickauer Land zum Landkreis Zwickau.  
Rottmannsdorf ist ein kleinerer, ländlich geprägter Stadtteil von Zwickau, liegt im Stadtbezirk Zwickau-Süd und bildet den südlichen Abschluss des Gebietes von Zwickau.  
Rottmannsdorf hat etwa 700 Einwohner und wird als angenehme Wohngegend mit guter Stadtanbindung gesehen.
  
- *Makrolage*  
Der regionale Immobilienmarkt stellt sich als sehr differenziert dar.  
Die schwierige Wirtschaftslage ist verbunden mit starker Unsicherheit hinsichtlich künftiger energetischer Anforderungen an Gebäude.  
Kaufzurückhaltung im Besonderen bei modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Immobilien aufgrund der geopolitischen Lage und der Inflation sowie der allgemeinen Unsicherheiten bzgl. der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklungen ist zu beobachten.  
Die wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich außerdem in rückläufigen Bevölkerungszahlen sowie einer Überalterung innerhalb der Region wieder.  
Als größte Herausforderung gilt demnach der unaufhaltsame Bevölkerungsschwund mit den sich daraus ergebenden Problemen.  
Lt. Demografietypisierung 2020 der Bertelsmann-Stiftung wird Zwickau dem Demografietyptyp 2 als alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen zugeordnet.
  
- *Grundstücksart*  
erschlossenes Wohngrundstück in offener Bebauung an der ortsdurchführenden Hauptstraße
  
- *Größe und Zuschnitt*  
lt. Grundbuch: 445 m<sup>2</sup>  
polygonaler Zuschnitt, spitzwinklig auslaufend mit einer zweiseitigen Straßenfront zur Rottmannsdorfer Hauptstraße

- **Bebauung**  
freistehendes Einfamilienwohnhaus mit gebäuderückseitigem Anbau einschließlich Garage  
Schuppen (wirtschaftlich überaltert)
  
- **Bodenart**  
ortsübliche Bodenklasse  
(keine Bodenanalyse vorliegend)
  
- **Altlasten**  
Nach schriftlicher Auskunft vom 12.08.2025 aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) durch das Amt für Umwelt, Sachgebiet Abfall/ Altlasten/ Bodenschutz ist das Flurstück 109/1 der Gemarkung Rottmannsdorf nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert.  
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Altlasten vorliegen.
  
- **Außenanlagen**  
Ver-/ Entsorgungsleitungen/ Flüssiggasbehälter (Oberkante Gelände)  
verbrauchte Einfriedung (Holzlattenzaun/ Rancherzaun)  
kleine Freiterrasse/ Betonwabenplatten/ Betongehwegplatten mit Schäden  
Schuppen (Wellasbesteindeckung)
  
- **Aufwuchs verwildert**  
Grasnarbe, Laub-/ Nadelgehölze/ ~bäume  
zugewachsenes, nur von außen schwer einsehbares Flurstück  
(Zwickau besitzt eine Gehölzschutzsatzung)
  
- **Erschließungsgrad**  
verkehrstechnisch: bituminös befestigte Ortsstraße „Rottmannsdorfer Hauptstraße“ (öffentlich gewidmet) z.T. mit Fußweg und Straßenbeleuchtung, südlich angrenzender Straßenabschnitt teilbefestigt  
medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsanschlüsse (TW, Elt, AW-Kanal, Erdgas) vorhanden bzw. liegen in der Straße an,  
1 Flüssiggasbehälter OK Gelände
  
- **Verkehrslage**

Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 8 km
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln -Bus-:	ca. 600 m
Entfernung nach Lichtentanne:	ca. 9 km
Entfernung nach Hirschfeld:	ca. 11 km
Entfernung zur Autobahn A 72:	ca. 9 km
  
- **Umgebung**  
offene Wohnbebauung  
Rottmannsdorfer Dorfbach (Gewässer II. Ordnung)

- *Wohnlage*  
gute Lage innerhalb einer gewachsenen dörflichen Struktur mit Stadtanbindung
  
- *Gliederung in Teilbereiche*  
Eine planungsrechtliche oder flächenmäßige Untergliederung ist nicht erforderlich, da eine einheitliche und funktionell zusammenhängende Grundstücksnutzung möglich ist.
  
- *Belastungen und Rechte*  
im vorliegenden Grundbuchauszug der Abt. II unter Lasten und Beschränkungen Eintragungen
  - Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 7 Blatt 166 (früher Blatt 16) dieses Grundbuchs; gemäß Bewilligung vom 21.05.1910 Gleichrang mit Abt. II/2
  - Wasserbenutzungs- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 7 Blatt 166 (früher Blatt 16) dieses Grundbuchs; gemäß Bewilligung vom 21.05.1910 Gleichrang mit Abt. II/1
  - Wasserentnahmerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 7 Blatt 169 (früher Blatt 81) dieses Grundbuchs; gemäß Bewilligung vom 22.12.1926
  - Wasserentnahmerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 7 Blatt 169 (früher Blatt 17) dieses Grundbuchs; gemäß Bewilligung vom 05.06.1934
  - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
eingetragen am 03.06.2025  
*Hinweis:*  
Rechte der Abt. II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
  
- *Hinweis*
  - Grundstück konnte nicht betreten werden
  - auf dem Flurstück Betonmast mit Freileitung nahe der südlichen Grundstücksgrenze
  
- *Anmerkung*  
Flurstücksgrenzen waren vor Ort nicht erkennbar.  
Ob vorhandene Einfriedung mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmt, konnte nicht geprüft werden.

### 3.2 Einordnung in der Bauleitplanung

Nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Zwickau:

Im unbestätigten Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Flurstück als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

Das Flurstück ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB zugehörig (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Nach mündlicher Auskunft befindet sich kein eingetragenes Kulturdenkmal (§ 2 SächsDSchG) auf dem Flurstück.

Nach Auskunft des SG Wasserwirtschaft durchquert der unterirdische, verrohrte Rottmannsdorfer Dorfbach (Gewässer II. Ordnung) das zu bewertende Flurstück auf einer Länge von ca. 26 m parallel der südlichen Grundstücksgrenze. Unterhaltungspflichtiger für die Überbauung ist der Grundstückseigentümer. Baumaßnahmen an der Überbauung/ Verrohrung, Gewässeröffnung usw. bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Zwickau. Für das Grundstück sind Überflutungsflächen bei Starkregenereignissen eingetragen.

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Zwickau ist keine Baulast i.S. des § 83 SächsBO im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## 4 BODENWERT

Fl.-Nr.: 109/1  
Größe: 445 m<sup>2</sup>

„Bodenrichtwerte (BRW) sind nach ihrer Definition gemäß

BauGB § 196, ImmoWertV, WertR, Gutachter-AusschussVO 2011  
sowie Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

*„... durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines bestimmten Gebietes (Richtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- u. Wertverhältnisse bestehen. Sie sind bezogen auf die Grundstücksfläche und werden in €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Verhältnisse für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines zu bewertenden einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art u. Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt u. a. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines tatsächlichen Verkehrswertes vom Bodenrichtwert ...“*

### 4.1 Auskünfte aus amtlichen Bodenrichtwertübersichten

veröffentlichter Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024 durch den Gutachter-  
ausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau:

Stadt Zwickau  
BRW-Zone 52404500

70 B (frei) (52404500)  
M - o - II - f600

### 4.2 Bodenbewertung

Dieser Ansatz basiert auf dem aktuellen Bodenrichtwert des Gliederungs-  
punktes 4.1

- Ausgangswert für Zwickau BRW-Zone 70,00 €/m<sup>2</sup>  
Zonen-Nr. (52404500)

Baureifes Land (B)  
städtebaulicher Entwicklungsstand

beitragsfrei (frei)  
beitragsrechtlicher Zustand

gemischte Baufläche (M)  
Art der baulichen Nutzung

offene Bauweise (o)  
2 Vollgeschosse (II)  
Grundstücksfläche f (600) m<sup>2</sup>  
Maß der baulichen Nutzung

**4.2.1. Anpassung des Bodenrichtwertes:**

Ausgangswert:	
Bodenrichtwert	70,00 €/m <sup>2</sup>
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	Faktor x 1,00 (1)

- (1) Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da der aktuelle Bodenrichtwert keine Bodenpreisveränderung zum Wertermittlungsstichtag aufweist.

Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen:

Entwicklungszustand	Faktor x 1,00 (2)
Grundstücksgröße	Faktor x 1,04 (3)
Lage/ Zuschnitt	Faktor x 0,95 (4)
Bauweise	Faktor x 1,00 (5)

- (2) Dieser Faktor berücksichtigt den städtebaulichen Entwicklungsstand sowie die Erschließung des Grundstückes. Der Entwicklungszustand des Grundstückes entspricht dem Bauland (B) mit ortsüblicher Erschließung.
- (3) Die Umrechnung in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Zwickau ergibt einen Faktor von 1,04.
- (4) Der polygonale, spitzwinklig auslaufende Zuschnitt wird mit dem Faktor 0,95 angepasst.
- (5) Die offene Bauweise ist zonentypisch und erfordert keine Anpassung.

Bodenwertanpassung:  
 $70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 0,95 \times 1,00 = \underline{69,16 \text{ €/m}^2}$

**4.3 Ableitung eines angemessenen Bodenwertes**

Nach Ortslage, Nutzung des Grundstückes, Bebauung, Erschließungsgrad, vorh. Vergleichswerten u.a. vergleichbaren Eigenschaften kann ein Bodenpreis von

**69,00 €/m<sup>2</sup>**

angesetzt werden.

**4.4 Gesamtwert des unbelasteten Grund und Bodens**

$$445 \text{ m}^2 \quad \times \quad 69,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 30.705 \text{ €}$$

**30.700 €**

## 5 GEBÄUDE-KURZCHARAKTERISTIK

Baujahr/ Sanierungsmaßnahmen/  
allg. Angaben lt. Unterlagen Bau-  
akte, äußerer Begutachtung:

ca. 1934 Errichtung als teilunterkellertes Einfa-  
milienwohnhaus

späterer rückseitiger Anbau an der  
südlichen Wohnhauslängsseite  
einschließlich Garagenanbau

Gebäude und Grundstück konnten nicht betreten werden/  
innerer Ausbau nicht bekannt  
nach augenscheinlicher äußerer Begutachtung wahrscheinlich

nach 1990 Teilsanierung in den Bereichen Fenster/  
Rollladen, Schornstein/ Heizung

Teilkeller  
Erdgeschoss (EG)  
Dachgeschoss (DG)  
Spitzboden

Brutto-Grundfläche: ca. 120 m<sup>2</sup> BGF  
Wohnfläche (WF): ca. 70 m<sup>2</sup> WF

Gründung	:	Stein-/ Stampfbetonfundamente
Außenwände/ Fassade	:	Klinkersockel Mauerwerk verputzt (Kratzputz/ Anstrich) Dachgiebelseiten holzverkleidet
Decken	:	Massivdecke über Keller Holzbalkendecke
Dachform/ -belag	:	Satteldach mit Ziegeleindeckung Pult-/ Flachdach (Anbau/ Garage)
Fenster/ Türen	:	Holzfenster isolierverglast/ Rollladen zweiflügeliges Holztür (Garage)
Heizung	:	Flüssiggasbehälter im Grundstück über Flur

**Zusammenfassung nach äußerer augenscheinlicher Begutachtung:**

in den 1930'er Jahren errichtetes Siedlungshaus  
mit späterem Garagenanbau in teilweise vernach-  
lässigtem Gebäude- und Grundstückszustand

-----

Die Bewertung der Baumängel/ Bauschäden/ Sanie-  
rungsmaßnahmen erfolgt innerhalb des pauschalen  
Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt  
einschließlich Alterswertminderung.

Anmerkung : Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in  
Teilbereichen abweichen können.  
Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf  
vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauni-  
veau entsprechenden Annahmen und sind deshalb un-  
verbindlich.  
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen  
wurde nicht geprüft.  
Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können des-  
halb unvollständig sein.  
Zeichnerische Unterlagen der Bauakte sind unvollstän-  
dig, nicht aktuell und stimmen nicht vollständig mit den  
Gegebenheiten vor Ort überein  
(keine Besichtigung innen möglich/ Einschätzung nur  
von außen).

## 6 VERFAHRENSWAHL

Für die Bewertung stehen nach der ImmoWertV folgende klassische Verfahren zur Verfügung.

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

### 6.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke/ Objekte abgeleitet.

Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten.

Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

### 6.2 Ertragswertverfahren

Die Wertermittlungsverordnung geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert am marktüblich erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstückes unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert.

Grundstücke/ Objekte, welche vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. auf einen solchen ausgerichtet sind, werden bevorzugt innerhalb des Ertragswertverfahrens bewertet.

Eine Eigennutzung steht bei solchen Grundstücken in der Regel im Hintergrund.

### 6.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstückes ergibt sich aus den Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen und dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstückes unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen.

Das Sachwertverfahren kommt bevorzugt für dominierend eigengenutzte Liegenschaften zur Anwendung.

### 6.4 Zuordnung des objektspezifischen Verfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genutztes Wohngrundstück aus den 1930'er Jahren.

Bei Ein-/ Zweifamilienhäusern steht die Eigennutzung und damit das Sachwertverfahren im Vordergrund.



## - GEBÄUDE-SACHWERT

## HERSTELLUNGSKOSTEN

ca. 63 m <sup>2</sup> BGF	x	1.367 €/m <sup>2</sup> BGF	=	86.121 €
ca. 57 m <sup>2</sup> BGF	x	1.650 €/m <sup>2</sup> BGF	=	94.050 €
ca. 12 m <sup>2</sup> BGF	x	462 €/m <sup>2</sup> BGF	=	<u>5.544 €</u>
				185.715 €

Alterswertminderung u. Verschleiß (linear)				
65 von 80 Jahren = 81 %			-	<u>150.429 €</u>

<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>		35.286 €
	≈	<u>35.300 €</u>

**7.2 Zusammenstellung der Sachwerte**

Wohnhaus	35.300 €
Außenanlagen (ca. 3 % v. Gebäudewert)	1.100 €
Bodenwert	<u>30.700 €</u>
<b>vorläufiger Grundstücks-Sachwert</b>	67.100 €

**7.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**

Der SACHWERTFAKTOR als "Marktanpassungsfaktor" berücksichtigt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wie Verkäuflichkeit u. Vermietbarkeit, Nachfrage, Überangebot infolge von Leerständen, Umnutzbarkeit, Wirtschafts- u. Kaufkraft in der Region, Gesamteindruck, Zusammenfügung verschiedener Baukörper u. a.

Sachwertfaktor:

*(aus Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau, Fachliteratur o.ä., mit sachverständiger Wichtung und Würdigung aller bekannten Markteinflüsse und Besonderheiten)*

Eine Berücksichtigung der konkreten Marktsituation erfolgt hier mit einem Sachwertfaktor von 1,20 in Anlehnung an die Auswertung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau sowie aufgrund der Anforderungen an den energetischen Zustand durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Mit dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 01.01.2024 stehen erhebliche Änderungen insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung von Bestandsgebäuden bevor.

$$67.100 \text{ €} \times 1,20 = 80.520 \text{ €}$$

**marktangepasster Grundstücks-Sachwert                      80.500 €**

## 8 PRÜFUNG DER PLAUSIBILITÄT

### *Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Zwickau - Kauffälle 2022-2023*

Verkäufe von Einfamilienhäusern freistehend  
(Baujahr bis 1945, kaum saniert / teilsaniert)

Wohnflächen:                      WF: Ø 134 / 142 m<sup>2</sup>

Grundstücksflächen:    GF: Ø 697 / 758 m<sup>2</sup>

Anzahl der ausgewerteten Kauffälle: 135 / 113

Kaufpreise €/m<sup>2</sup> WF mit Bodenwertanteil:    Mittelwerte: 787 / 1.344 €/m<sup>2</sup> WF

Beim Bewertungsobjekt beträgt der Gebädefaktor mit Bodenwertanteil 1.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit in der Spanne des mittleren Kaufpreises für kaum- bis teilsanierte Einfamilienhäuser.

**Der ermittelte Sachwert von 80.500 € wird als plausibel eingeschätzt.**

## 9 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Sachwert als marktangepasster Zeitwert wurde ermittelt mit 80.500 €.  
Der Sachwert dient der Herleitung des Verkehrswertes.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingefriedetes Wohngrundstück in südlicher Ortslage von Rottmannsdorf als südlicher Stadtteil von Zwickau in guter ländlicher Wohnlage.

Das Grundstück wurde ca. 1934 mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus und späterem rückseitigen Garagenanbau bebaut und wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung einen vernachlässigten, teils überwachsenen Grundstückszustand auf, der von außen nicht vollständig einsehbar war.

Was den Sachwert betrifft, so gibt er den Zeitwert der Immobilie wieder.

Bei Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern ist in der Regel der ermittelte Sachwert maßgebend, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird nach seiner Definition lt. § 194 BauGB

*„durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstückes und ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Die Werte wurden unabhängig voneinander nach den geltenden Wertermittlungsregeln (Bodenwert im Vergleichswertverfahren, Gebäude mit Hilfe des Sachwertverfahrens) unter Abwägung der bekannten Vor- und Nachteile, jedoch unter Ausschluss von verdeckten Baumängeln, Altlasten, Belastungen o. a. wertbestimmenden Fakten nach *äußerer Begutachtung* ermittelt.

*„Wohngrundstück in Zwickau, Rottmannsdorfer Hauptstr. 73“  
zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag mit*

**8 0 . 5 0 0 €**

**( achtzigtausendfünfhundert EURO )**

als angemessen begutachtet.

Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Regeln der Wertermittlungspraxis.

-----  
Dipl.-Ing. E. S t e u d e l

## 10 ABSCHLIESSENDE BEMERKUNGEN

Das erstellte Gutachten ist für den angegebenen Verwendungszweck und nur für den Auftraggeber bestimmt.

Eine Verwendung durch Dritte bzw. Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers erlaubt.

Für das Gebäude gilt das GEG der jeweiligen Fassung.

Das bedeutet, dass Änderungen, Erweiterungen und Ausbau am Gebäude sowie die Nachrüstung von Anlagentechnik den erhöhten Anforderungen gemäß Gebäude-Energie-Gesetz zu entsprechen haben.

Ob für dieses Gebäude ein Energiepass vorliegt, ist nicht bekannt.

Ob Bestandsgebäude barrierefrei im Sinne der DIN 18040/2 ist, kann nicht eingeschätzt werden, da kein Zutritt zum Wohnhaus möglich war.

Im Gutachten wurden keine Untersuchungen in Bezug auf Wärme- und Schallschutz oder Standsicherheit durchgeführt.

Holzteile und sonstige Bauteile wurden nicht auf Schädlingsbefall untersucht.

Die Gebäudesubstanz wurde nicht nach schadstoffbelasteten oder gesundheitsschädigenden Baustoffen hin überprüft.

Das Gutachten schließt eine Beurteilung von Altlasten aus, mögliche Beeinträchtigungen aus Altbergbau oder Radon fallen nicht unter die Bewertung, sie sind somit nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen nicht.

Örtliche Aufmaße werden i. d. R. nicht vorgenommen. Die Angaben über Wohn- und Nutzfläche werden bei Vorhandensein einer Bauakte im Wesentlichen aus den Bauunterlagen entnommen bzw. vom Eigentümer benannt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Garantie für die exakte Übereinstimmung der beigelegten Baupläne mit den tatsächlichen Gegebenheiten.

Baumängel und Bauschäden finden nur so weit Berücksichtigung, wie sie erkennbar waren.

Des Weiteren wird die Richtigkeit der Angaben aus zur Verfügung gestellten Unterlagen vorausgesetzt.

Zur Überprüfung bzw. Ermittlung der genauen Baumängel und Bauschäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Eingetragene Rechte in der Abt. II sowie Schuldverhältnisse aus Abt. III des Grundbuches werden im Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

## FOTOS

Zwickau Rottmannsdorfer Hauptstr. 73



Straßenansicht (Nordansicht)



Gebäuderückseite (Südwestansicht)

Zwickau Rottmannsdorfer Hauptstr. 73



nordöstliche Giebelseite



Grundstück mit Flüssiggasbehälter

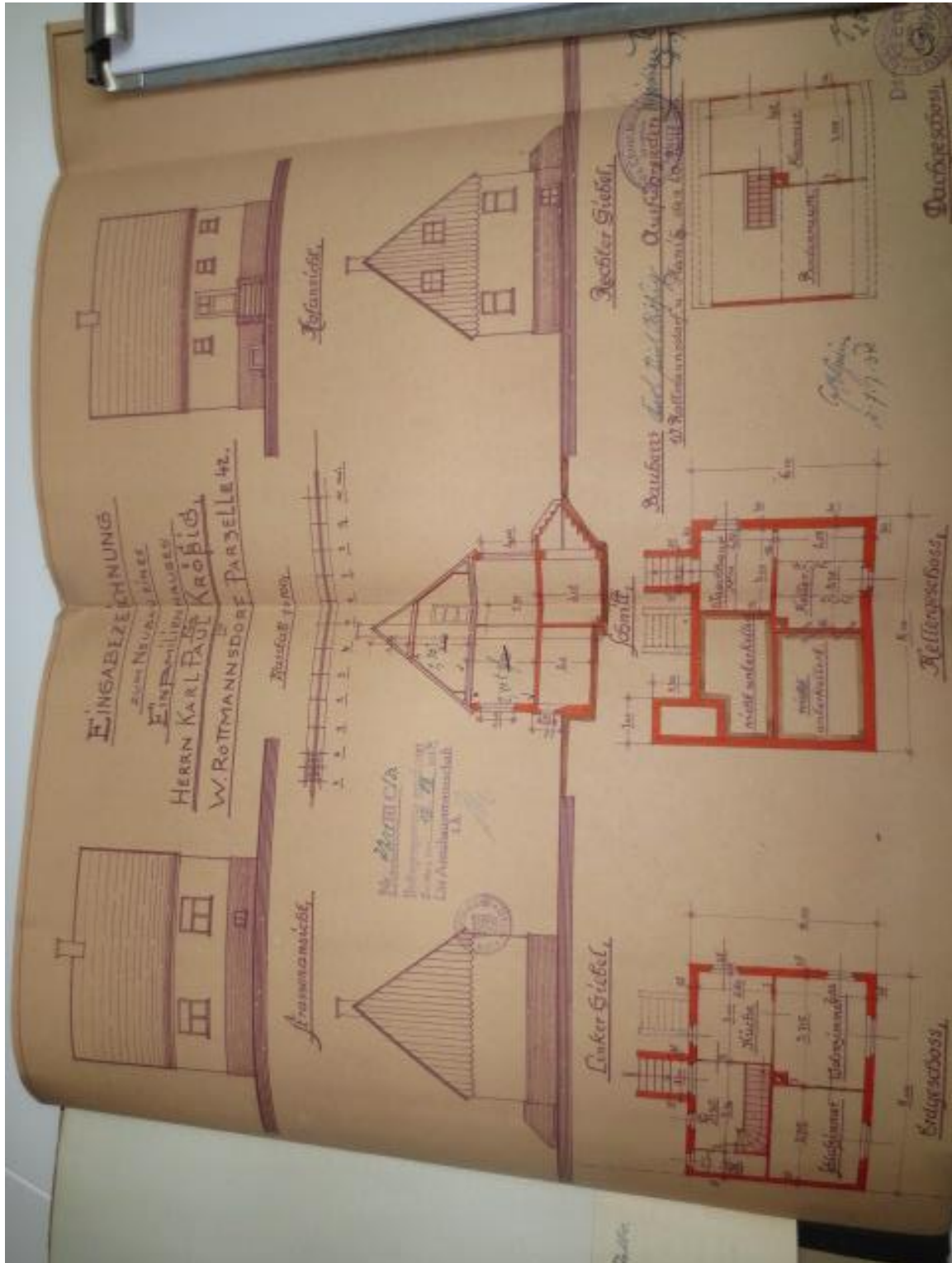
## 12 NACHWEIS ÜBER VERWENDETE FACHLITERATUR

1	<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (Fassung 2017)
2	<b>Aktuelle Baukosten-Indexreihen</b>	vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
3	<b>DIN 277</b>	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken
4	<b>WoFIV</b>	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
5	<b>ImmoWERTV (2021)</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ab 01.01.2022 gültig
6	<b>Kleiber</b>	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften u. Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grund- stücken
7	<b>Kleiber</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) 10. Auflage 2023
8	<b>Vogels</b>	Grundstücks- und Gebäudebewertung markt- gerecht
9	<b>Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel</b>	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung

## 13 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße geprüft
- vorgelegte Unterlagen wurden nur eingeschränkt geprüft
- es erfolgte keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen
- materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt
- es wurden keine Untersuchungen über Schimmel-/ Schwammbefall vorgenommen
- für Bauteile, Baustoffe und den Grund und Boden wird die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit unterstellt
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen erfolgte nicht
- ungeprüft unterstellt wird, dass öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren bezahlt sind
- für mündliche Auskünfte von Amtspersonen wird keine Gewähr übernommen

# ANLAGEN





## STADT ZWICKAU

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz  
Untere Bauaufsichtsbehörde

Stadtverwaltung Zwickau · Postfach 20 09 33 · 08009 Zwickau

### Postzustellungsurkunde

Sachverständigenbüro Steudel  
Frau Dipl.-Ing. Elke Steudel  
Kaiserstraße 23  
08209 Auerbach

Bearbeiter: Frau Weber

Sachgebiet:

Sitz: Hauptmarkt 26

Telefon: +49 375 83-6315

Telefax: +49 375 83-6363

E-Mail: Bauordnungsamt@Zwickau.de

Öffnungszeiten: Di, 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 Uhr

Do, 9.00-12.00 u. 13.00-15.00 Uhr

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Geschäftszeichen: 63-38-36-00973-25

(bitte bei Antwort angeben)

Zwickau, 07.08.2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
Grundstück: Zwickau, Rottmannsdorfer Hauptstraße 73  
Gemarkung: Rottmannsdorf  
Flurstück: 109/1

## Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte der Gebührenrechnung.

### Hinweis

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Zwickau wird erst ab 1993 geführt.

Diese Baulastenauskunft bezieht sich auf die o.g. Flurstücksnummer. Gegebenenfalls vorausgegangene und spätere Grundstücksveränderungen sind dabei nicht berücksichtigt worden.

Die Auskunft drückt den Stand des heutigen Tages aus.

### Gebührenrechnung

Nach der 10. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis-10.SächsKVZ) vom 16. August 2021 sind hierfür folgende Verwaltungskosten zu entrichten:

Gebühr Auskunft Baulast	30,00 €
+	
Auslagen	4,45 €
<b>Summe</b>	<b>34,45 €</b>

Stadtverwaltung Zwickau · Hauptmarkt 1 · 08056 Zwickau · Telefon: 0375 83-0 · Fax: 0375 83-8383 · www.zwickau.de\*

Sparkasse Zwickau: IBAN: DE85 8705 5000 2244 0039 76

Hypovereinsbank: IBAN: DE87 8702 0088 0009 2000 02

Commerzbank: IBAN: DE72 8704 0000 0255 6358 00

Gläubiger Identifikationsnummer: DE81ZZZ00000013255

BIC: WELADED12WI

BIC: HYVEDE33HAN

BIC: COBADE33XXX

USt-IdNr: DE141384058

\* Der Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente ist nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.  
Geltende Regelungen und Informationen zur Zugangsöffnungsaktierung der Stadt Zwickau finden Sie auf unserer Homepage www.zwickau.de.





Landratsamt Zwickau • 1390 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Frau  
Dipl.-Ing. Elke Steudel  
Kaiserstraße 23  
08209 Auerbach

**LANDRATSAMT  
UMWELTAMT**

**Sachgebiet Abfall/Altlasten/Bodenschutz**

Sachbearbeiter Frau Corinna Freund

Telefon 0375 4402 26285

Fax 0375 4402 26289

Mail [umwelt@landkreis-zwickau.de](mailto:umwelt@landkreis-zwickau.de)

Dienst Sitz 08412 Werdau, Zum Sternplatz 7

Unser Zeichen 1394-106.17-330-314/25

PE-Nr. 9603/25

Datum 12. August 2025

**Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) gem. § 4 Sächsisches Umweltin-  
formationsgesetz (SächsUIG)**

**Ihr Zeichen:** 11 K 83/25

**Grundstück:** 08064 Zwickau, Rottmannsdorfer Hauptstraße 73

**Gemarkung, Flurstück:** Rottmannsdorf 109/1

Sehr geehrte Frau Steudel,

das angefragte Grundstück in 08064 Zwickau, Rottmannsdorfer Hauptstraße 73, Gemarkung Rottmannsdorf, Flurstück 109/1 ist laut Sächsischem Altlastenkataster mit aktuellem Datenstand vom 12. August 2025 nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 SächsUIG werden hierfür keine Gebühren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Freund  
SB SALKA / UIG

**LANDRATSAMT ZWICKAU**

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: [www.landkreis-zwickau.de](http://www.landkreis-zwickau.de)

**Dienststellen des Landratsamtes Zwickau**

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau  
Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau  
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau  
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau  
Zum Sternplatz 7 • 08412 Werdau

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna  
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau  
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau  
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau  
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter [www.landkreis-zwickau.de](http://www.landkreis-zwickau.de) definierweise