



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 02.12.2021
Az.: 11 K 85/21

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **Gebäuden einer
ehemaligen Trafo-Station bebaute Grundstück
in 08058 Zwickau, Schubertstraße**

Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein!



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 85/21

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2021 geschätzt mit rd.

7.100 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 11 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 640 | BLZ: 870 200 88
IBAN: DE 90 87020088 000 9232640
BIC: HYVE DE 3303 0441



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Gebäuden einer ehemaligen Trafostation sowie einer Wasserzisterne
Objektadresse:	Schubertstraße, 08058 Zwickau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pölbitz, Blatt 307, lfd. Nr. 13
Katasterangaben:	Gemarkung Pölbitz, Flst. 465/4, Schubertstraße, 3.522 m ² , Gemarkung Pölbitz, Flst. 465/6, 711 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	25.11.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort:	Zwickau, Stadtteil Pölbitz
innerörtliche Lage:	nördliches Stadtgebiet von Zwickau, angrenzend an Bahn-Gleisanlage, Alt-Gewerbestandort; als Wohnlage nicht geeignet
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich, durch benachbarte Gewerbebrache des ehemaligen Zwickauer Eisenwerkes, Hochspannungsleitung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	keine Anbindung an öffentliche Straße, keine gesicherte Erschließung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	ehemalige Trafostation, keine Anschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	grenznahe Bebauung und Überbau von zwei auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäuden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	kein gewachsener Baugrund, ehem. Betriebsdeponie, unterirdische Wasserzisterne
Altlasten:	Altlastenverdachtsfläche "Betriebsdeponie ehem. Eisenwerk"

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs:	Nr. 6: Lastend am Flurstück-Nr. 465/4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (110-kV-Leitungsrecht einschließlich Masten), Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht, FGL 33), Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk
--	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Überbau von Lagergebäuden, ausgehend von den Nachbargrundstücken Flst.-Nr. 714/15 und 714/13

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen

Denkmalschutz: besteht nicht

Darstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (G)

Festsetzungen im Bebauungsplan: kein rechtskräftiger Bebauungsplan, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Bauordnungsrecht: keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Rohbauland (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: nach BauGB und KAG abgabefrei

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem Grundstück befinden sich zwei ehemalige Trafo-Gebäude und eine unterirdische Zisterne. Das Objekt wird seit ca. 20 Jahren nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäude 1

ehemalige Trafo-Station

- Baujahr: (geschätzt) 1985, unsaniert;
- Bauart: massiv, eingeschossig;
- Außenansicht: verputzt, drei Mauerwerksscheiben aus Sichtmauerwerk;
- Dachform: Flachdach;
- Tor: Stahlschwingtor

3.2 Gebäude 2

ehemalige Trafo-Station, Garage

Baujahr: (geschätzt) 1985, unsaniert;
Bauart: massiv, eingeschossig;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor

3.3 Außenanlagen

unterirdische Wasserzisterne,
Wegebefestigung (Beton, Asphalt)

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

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	Rohbauland	frei	17,60	4.233,00	74.500,00
Summe:			17,60	4.233,00	74.500,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	NF [m ²]	Baujahr (geschätzt)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	ehemalige Trafo-Station, Geb. 1	660,00	132,00	115,00	1985	50	14
Gesamtfläche	ehemalige Trafo-Station, Garage, Geb. 2	488,00	97,00	87,00	1985	50	14

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	4.848,00	1.147,36 € (23,67 %)	7,00	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	647,83 €/m ² NF
relativer Verkehrswert:	61,74 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertrag:	1,46
Verkehrswert/Reinertrag:	1,92

Ergebnisse	
Ertragswert:	7.100,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	7.100,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.11.2021

Bemerkungen:	
Verkehrswertermittlung nach dem Liquidationswertverfahren;	
Geschätzte Freilegungskosten: ca. 55.600,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ca. -11.800,00 €	
Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein!	

Zwickau, den 02. Dezember 2021



Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

5 Fotos



Bild 1, nicht gesicherte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über die Flurstücke 714/16 und 714/9, rechts im Bild die ehemalige Trafostation (Gebäude 1) auf dem Bewertungsgrundstück, im Hintergrund Gebäude des östlich gelegenen ehemaligen Eisenwerkes Zwickau, links angrenzend befindet sich ein Metallbaubetrieb (Nachbargrundstück Flst. 714/13 und 714/15)



Bild 2, Ansicht der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen ehemaligen Trafostation (Gebäude 1) von Nord-Osten



Bild 3, Blick in die Anlage der Trafostation (Gebäude 1) von Norden



Bild 4, Rückansicht der Trafostation (Gebäude 1) von Süden



Bild 5, Gebäude 2, Trafostation/Garage, Ansicht von Nord-Westen;
Das Gebäude steht unmittelbar unter der Hochspannungsleitung,
die das Bewertungsgrundstück überquert.



Bild 6, Gebäude 2, südliche Giebelwand



Bild 7, Gebäude 2, Ansicht von Osten



Bild 8, Blick über das Bewertungsgrundstück in Richtung Süd-Westen



Bild 9, süd-östlich zwischen Gebäude 2 und Gleisanlage befindet sich die unterirdische Wasserzisterne



Bild 10, Blick auf die Zisterne nach Osten in Richtung Gleisanlage und Eisenwerk



Bild 11, nördliche Grenze des Bewertungsgrundstücks mit teilweisem Überbau eines Lagers und einer Garage, ausgehend von den Nachbargrundstücken 714/15 und 461/11



Bild 12, östlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich hinter der Bahnanlage das ehemalige Eisenwerk Zwickau



Bild 13, östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Bahnanlage



Bild 14, Schubertstraße, Blick nach Norden in Richtung Bewertungsgrundstück