

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Datum: 06.02.2019
Az.: 10 K 126/18

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus und einer Werkstatt bebaute Grundstück
in 08056 Zwickau, Lothar-Streit-Straße 33



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 10 K 126/18

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2018 geschätzt mit rd.

53.800 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 15 Seiten inkl. Fotos.
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, Werkstattgebäude sowie Resten eines Schuppens
Objektadresse:	Lothar-Streit-Straße 33, 08056 Zwickau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zwickau, Blatt 790, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zwickau, Flurstück 720 (1.140 m ²)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	08.11.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Zwickau (ca. 90.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	südliches Stadtgebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km, gute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas und Abwasserkanal sind in der Lothar-Streit-Straße vorhanden. Die Anschlüsse sind neu herzustellen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener Baugrund; Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO
Altlasten:	im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Nr. 1: Abtretungsverpflichtung eines sechs Ellen breiten Strei- fens auf Verlangen an die Stadt Zwickau, eingetragen am 17.09.1873, Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
---	---

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet (M) nach § 6 BauNVO
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde bis ca. 1994 eine Kfz-Werkstatt betrieben. Das Wohnhaus und das angebaute Werkstattgebäude sind seit ca. 24 Jahren leerstehend und werden nicht genutzt. Türen und Fenster der Erdgeschosszonen sind vermauert.

Das Grundstück ist verwildert und es wurden Müll, Gartenabfälle und Unrat abgelagert. Eine Freilegung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	freistehendes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, nicht- oder nur teilunterkellert (vermutlich), ausgebautes Dachgeschoss, mit Anbauten (Treppenhaus)
Baujahr:	ca. 1880 (geschätzt), nicht modernisiert
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	gewandelt, massiv
Dach:	Holz-Satteldach mit Gaupen, Dacheindeckung: Tondachziegel
Allgem. technische Gebäudeausstattung	nach dem äußeren Anschein komplett erneuerungsbedürftig
Raumausstattungen:	nicht mehr wirtschaftlich nutzbar
Fenster und Türen:	überwiegend Einfachfenster und Türen aus Holz

- Bauschäden und Baumängel:
- Dach undicht, z. T. eingebrochen,
 - starke Mauerwerksrisse in der Fassade,
 - erhebliche Mauerwerksschäden (ausgebrochene Ziegel) durch eindringende Feuchtigkeit und fehlende Dachentwässerungsleitungen,
 - Erdgeschosswände und Traufbereiche durchnässt,
 - Fenster verwittert und zerstört,
 - Gebäude insgesamt stark sanierungsbedürftig;
- Ein Befall mit Hausschwamm ist sehr wahrscheinlich.**

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bzw. erscheint eine Freilegung und Neubebauung des Grundstücks als wirtschaftlich.

3.2 Werkstattgebäude

- Gebäudeart: ehemaliges Kfz-Werkstattgebäude, zweiseitig angebaut, eingeschossig
- Baujahr: 1910 (geschätzt), nicht modernisiert
- Konstruktionsart: Massivbau
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Dach: flach geneigtes Holz-Pultdach mit Glas-Oberlichtern, Dacheindeckung: Dachpappe
- technische Gebäudeausstattung: keine Angaben möglich
- Fenster und Türen: Einfachfenster aus Holz; tlw. Eisengitter vor den Fenstern, 3-teiliges Stahltor
- Bauschäden und Baumängel:
- starke Mauerwerksschäden (ausgebrochene und fehlende Ziegel, Durchfeuchtungen, Risse),
 - Dachaufbau (Oberlicht) droht einzustürzen,
- Gebäude insgesamt stark sanierungsbedürftig bzw. abbruchreif, **Hausschwammbefall ist wahrscheinlich**
- Allgemeinbeurteilung: Eine wirtschaftliche Sanierung und Nachfolgenutzung wird auf Grund des äußerlich sehr schlechten Bauzustands ausgeschlossen.

3.3 Nebengebäude

aneinandergereihte, einfache Lagerschuppen, massiv aus Ziegelmauerwerk, Holz-Flachdach mit Deckung aus Dachpappe, Reste von Holztüren, insgesamt verfallen und abbruchreif

3.4 Außenanlagen

keine werthaltigen Außenanlagen, Bodenbefestigungen aus Beton und Stahl (evtl. ehemalige Montagegrube), Wildwuchs

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

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]
A	bebautes Grundstück	baureifes Land	frei	127,65	830,00	105.950,00
B	Zufahrt	baureifes Land	frei	64,00	310,00	19.840,00
Summe:				191,65	1.140,00	125.790,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	bebautes Grundstück	Mehrfamilienhaus	2.465	812	480	1880	70	56
A	bebautes Grundstück	Werkstattgebäude	620	178		1910	30	0

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A	bebautes Grundstück	37.440,00	7.180,80 € (19,18 %)	5,30	----
B	Zufahrt	0,00	0,00	---	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	262,06 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.200,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	112,08 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	1,44
Verkehrswert/Reinertrag:	1,78

Ergebnisse	
Ertragswert:	53.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	53.800,00 €
Wertermittlungstichtag	08.11.2018

Bemerkungen: Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren	
Grob geschätzte Freilegungskosten:	rd. 62.000,00 €

Zwickau, den 06. Februar 2019

Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

Fotos



Bild 1, Lothar-Streit-Straße, Blick von der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück nach Norden in Richtung Stadtzentrum



Bild 2, Blick in die Lothar-Streit-Straße nach Süden (stadtauswärts) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 3, Zufahrtsweg des Bewertungsgrundstücks



Bild 4, Blick von der Lothar-Streit-Straße auf das Bewertungsgrundstück



Bilder 5 und 6, Ansichten des Wohnhauses mit dem angebauten Treppenhaus von Norden



Bilder 7 und 8, Eingangsbereich auf der West-Seite des Wohnhauses



Bild 9, Erdgeschossbereich des Treppenhauses von Westen



Bilder 10 und 11, Details, Blick durch die Fenster in das Treppenhaus



Bild 12, Ansicht des Wohnhauses von Osten



Bild 13, Fassadendetail, Fallrohr an der Ost-Seite des Gebäudes



Bild 14, Ansicht von Süden, links im Bild die angebaute Kfz-Werkstatt



Bilder 15 und 16, Mauerwerksschäden am südlichen Giebel des Wohnhauses



Bild 17, Dach des Wohnhauses von Westen



Bild 18, ehemaliger Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück, im Hintergrund verfallene Nachbarbebauung



Bild 19, angebaute Kfz-Werkstatt, Ansicht von Süden



Bild 20, angebaute ehemalige Kfz-Werkstatt, im Vordergrund Bodenbefestigungen



Bild 21, Ansicht der Werkstatt von Osten



Bild 22, nördlicher Giebel der Werkstatt



Bild 23, Zufahrtsweg vor dem Giebel der Werkstatt



Bild 24, Blick entlang des Zufahrtsweges des Bewertungsgrundstücks in Richtung Lothar-Streit-Straße