



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro  
**Krügel**

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für  
Grundstücks- und  
Immobilienbewertungen

# Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Mehrfamilienhausgrundstück in:

**08107 Kirchberg, Robert – Seidel – Straße 26**  
Flurstück - Nr. 664



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
für die Ermittlung von  
Grundstückswerten im  
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

**11 K 138 / 23**

Interner Code:

Ki Rss 026

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten  
wurde in  
4 Ausfertigungen  
erstellt.

Datum der Erstellung:

03.05.2024

**Auftraggeber:** Amtsgericht Zwickau  
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -  
Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

**Veranlassung:** Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem  
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück  
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

**Stichtag / Qualitätsstichtag:** 19.04.2024

**Verkehrswert : 46.000,00 €**

Hauptstraße 78 b  
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 213874  
mobil: 0162 / 25 86 309

mail: [tk@svb-kruegel.de](mailto:tk@svb-kruegel.de)  
url: [svb-kruegel.de](http://svb-kruegel.de)

## 1. Allgemeine Angaben

**1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 20.03.2024 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens;

### 1.2. Angaben zum Grundstück

1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Mehrfamilienhausgrundstück  
1.2.2. Ort: 08107 Kirchberg  
1.2.3. Straße: Robert – Seidel – Straße 26  
1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Kirchberg  
Blatt 777

1.2.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 664
Gemarkung	Kirchberg
Gemeinde	Stadt Kirchberg
Größe	1.470 m <sup>2</sup>

**1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 19.04.2024

**1.5. Nutzungsrechte:** Das Wohnhaus ist zum Stichtag ungenutzt und nicht bewohnt.

**1.6. Nutzungsart** Das Flurstück ist mit einem um 1796 errichteten dreigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus, einem scheunenartigen Nebengebäude und einer PKW- Garage bebaut. Das Haus steht straßenbegleitend als linke Doppelhaushälfte einer analog vorhandenen angebauten Doppelhaushälfte.

Vor der Bebauung ist die Zugangsfläche rampenartig gegenüber der Straße erhöht und stellt damit einen geschützten Zugangsbereich gegenüber der Robert-Seidel-Straße dar.

Das Grundstück ist zum Stichtag komplett ungenutzt. Eine gewerbliche Nutzung war in der Vergangenheit nicht gegeben.

## 2. Abmessungen:

### 2.1. Grund und Boden

Größe: 1.470 m<sup>2</sup>  
Werthaltigkeitszone 1: Baulandanteil: ca. 670 m<sup>2</sup>  
Werthaltigkeitszone 2: Gartenrückraumfläche (Grünland): ca. 800 m<sup>2</sup>

### 2.2 Gebäudeabmessungen

#### zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	BRI [m <sup>3</sup> ]	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	MFH	380,60	1.282,74	215,00	122,40
2	Garage/Scheune	144,00	360,00	114,00	80,00
<b>Summen</b>	-----	524,60	1.642,74	329,00	202,40

### 3. Daten der Wertermittlung

[1]	Sachwert	47.700,00 €
[2]	Ertragswert	45.200,00 €
[3]	Zu-/Abschläge	0%
[4]	Verkehrswert	<b>46.000,00 €</b>
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	68.180,00 €
[6]	boG (Instandsetzungsaufwand )	352.000,00 €
[7]	Wert nach Sanierung pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	<b>1.210,00 €</b>
[8]	Wert pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	<b>140,00 €</b>
[9]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung nach Sanierung)	<b>19,77 €</b>

### 4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Kirchberg, einer westsächsischen Kleinstadt am Rödelbach am Fuße des Erzgebirges.

Es liegt als reines Wohngrundstück direkt an der Robert – Seidel - Straße ca. 300 m vom Einmündungsbereich der ortsdurchführenden Hauptstraße (Auerbacher Straße). Nahezu parallel zur Robert – Seidel – Straße verläuft in diesem Bereich der Rödelbach, der die östliche Wohnbebauung von der tieferliegenden Gewerbebebauung trennt, die von der Bahnhofstraße aus erschlossen ist.

Die Robert – Seidel – Straße ist eine innerstädtische Erschließungsstraße, die im weiteren Verlauf nördlich ansteigt, individuelle Grundstücke am Stadtrand, u.a. das Wohngebiet am Schießhausberg, erschließt und als Ortsverbindungsstraße nach Wildenfels führt. Südlich, im Mündungsbereich zur Auerbacher Straße, befindet sich die zentrale Stadtlage, nahe dem geschäftlichen Zentrum, unweit vom Neu- und Altmarkt und dem Rathaus sowie dem Polizeirevier und diversen Geschäftsgebäuden von Kreditinstituten.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte und einem als Grenzbebauung vorhandenen zweigeschossigen scheunenartigen Nebengebäude sowie einer PKW-Garage bebaut.

Die Bebauung steht unter Denkmalschutz.

„Wohnhaus in halboffener Bebauung, mit Heiste und seitlicher Hofmauer (ehemaliger Torbogen); Zweigeschossiger verputzter Bruchsteinbau mit Korbbogenportal, gleiche Gestaltung wie das Nachbarhaus Nummer 24.

Bezeichnet „GD 1796“, Tür aus den 1920er Jahren, Fenstergewände mit einer Hohlkehlung, Mansardwalmdach, Gaupen mit Satteldächern.“ Quelle: Wikipedia

Das Haus wurde um 1796 als Wohnhaus mit typischer Grundrissart dieser Jahre, mittig liegender Eingang und anschließender Mittelflur mit links und rechts angeordneten Räumen, gebaut und genutzt. Eine Teilsanierung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln erfolgte nach 1990.

Modernisierungsleistungen waren der Einbau von Bädern und WC´s im OG und Mansardegeschoss, der Einbau von Kunststoffrahmenfenstern im Mansardegeschoss und der Rückseite im OG, die Erneuerung der Dachdeckung, die Instandsetzung der Holzdachkonstruktion und der Einbau von zwei Gasthermenheizungen zum Beheizen aller Wohnräume sowie die Erneuerung des Elektrohausanschlusses und teilweise der Wohnungsverteilung. Die Oberflächenbeläge wurden erneuert. Der Ausstattungsstandard liegt dabei überwiegend im einfachem Bereich.

In der Vergangenheit wurde das Gebäude nicht ausreichend instandgehalten. Es steht bereits mehrere Jahre unbewohnt und leer. Entsprechend verschlissen stellt sich der bauliche Zustand dar. Bauliche Schäden sind als Schäden an der Holzkonstruktion im Dachstuhl und Holzbalkendeckenbereich

vorhanden. Infolge des Leerstandes zeigt sich auch Schimmelbildung. Die Medienanschlüsse sind abgeklemmt und die Heizthermen sind nicht mehr funktionstüchtig.

Auch die Anordnung der Räume und Geschosstreppen entspricht nicht den Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard.

Um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten sind umfassende Modernisierungs- und Sanierungsleistungen erforderlich. Dabei ist unter Beachtung energetischer und denkmalschutzrechtlicher Vorgaben eine sinnvolle Raumanordnung zu planen, um eine Abgeschlossenheit zwischen den Etageeinheiten herzustellen.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden aufgrund des ertragsorientierten Nutzungscharakters schwerpunktmäßig nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Aus Plausibilitätsgründen und auch aufgrund der individuellen Nutzungsmöglichkeit wird zur Bestätigung des Ertragswertes auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird zu 2/3 bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

## 5. Anlagen

### Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Nordwestansicht



Foto 2: Nordwestansicht mit südlicher umgebender Bebauung



Foto 3: Südwestansicht mit umgebender Bebauung



Foto 4: Nordostansicht des Wohnhauses



Foto 5: dto



Foto 6: Nordansicht des Rückraumes