



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 den 104,173 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flurstücks - Nr. 1226

08523 Plauen, Moritzstraße 34

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 3. Obergeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

11 K 156 / 23

Interner Code:

PI Mor 034 – 7

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

14.02.2024

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

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 02.02.2024

Verkehrswert: 33.000,00 €

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

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

mail: tk@svb-kruegel.de
url: svb-kruegel.de

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren des im Grundbuch des Amtsgerichtes Plauen von Plauen, Blatt 17901 eingetragenen Grundbesitzes zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes. Ermittlung des Verkehrswertes für den Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 zum angegebenen Stichtag.
- 1.2. Veranlassung:** Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.3. Angaben zum Grundstück**
- 1.3.1. Bezeichnung des Objekts: Wohnung 7 im 3. Obergeschoss eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses einschl. Miteigentumsanteil am Grundstück;
- 1.3.2. Ort: 08523 Plauen
- 1.3.3. Straße: Moritzstraße 34
- 1.3.4. Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch: Grundbuchamt Plauen,
Grundbuch von Plauen, Blatt 17901,
- 1.3.5. Flurstück: Nr.: 1226,
Gemarkung: Plauen,
Gemeinde: Plauen,
- 1.3.6. Grundstücksgröße: 400 m²
Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt:
104,173 / 1.000
- 1.4. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 02.02.2024
Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung. Es wurden alle Räumlichkeiten der Wohnung in Augenschein genommen.
- 1.6. Nutzungsrechte:** Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Es besteht zum Zeitpunkt des Ortstermins kein Mietverhältnis.
- 1.7. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit gewerblicher Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

2. Objektbeschreibung

Spezielle Ausbauleistungen und Bemerkungen zur Wohnung Nr. 7:

- Art: 3 – Raum - Wohnung links mit:
- zentralem Flur, Bad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC, Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, kleiner fensterloser Abstellraum innerhalb der Wohnung,
- besondere Eigenschaften:
- Beschaffenheit:
 - . nicht vermietete und bereits länger leerstehende Einheit,
 - . Die Einheit zeigt einen vernachlässigt instand gehaltenen Zustand.
 - . Sie hat durchschnittlich einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
 - . Der Fußboden ist in den Aufenthaltsräumen mit Laminat ausgestattet. Die Küche hat einen PVC- Fußbodenbelag und einen Fliesenspiegel
 - . Der Fußboden im Bad ist gefliest.
 - . Alle Räume, mit Ausnahme des Abstellraumes, sind natürlich belichtet und belüftet.
 - . Das Bad und das Kinderzimmer mit Balkon liegen zur Nordostseite (Gartenrückraum) hin.
 - . Das Wohnzimmer, die Küche und das Schlafzimmer sind zur Straßenseite (Südwestseite) hin angeordnet.

- . Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar.
 - . Fußbodenheizung ist nicht vorhanden. Die wandgehängten Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern und Thermostatventilen ausgestattet. Neben dem Telefonanschluss befinden sich keine zusätzlichen technischen Ausstattungen in der Wohnung.
 - . Der Balkon hat eine Grundfläche von ca. 5 m² und hat einen keramischen Belag. Ein verzinktes umlaufendes Stahlprofilgeländer ist als Absturzsicherung vorhanden.
 - . Das Haus ist ohne Aufzug.
- *Lage:*
- . Lage des Grundstücks:
 - . zentrale innerstädtische Wohnlage (typische Quartier – Geschosswohnbebauung),
 - . normale Wohnlage,
 - . gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zentrale Lage, gute Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Innenstadt,
 - . in wenigen Minuten fußläufig zu erreichendes Stadtzentrum,
 - . Umfeld in Form von analoger Bebauung,
 - . keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, begrenzte Stellplatzmöglichkeit entlang der Straße,
 - . verkehrsberuhigter Gartenrückraum vorhanden,
 - . Lage der Einheit im Gebäude:
 - . 3. Obergeschoss,
 - . in den Etagen dreispännig, im Dachgeschoss zweispännig,
 - . funktioneller Grundriss,
 - . Balkon vorhanden,
 - . kein Aufzug vorhanden,
 - . ungünstige energetische Situation, denkmalgeschütztes Gebäude, große Raumhöhen,
- *Größe der Einheit:* . Nr. 7, laut den Angaben der Teilungserklärung: 75,33 m²
- *Schäden/Mängel:* Wohnungseigentum:
- . Verschleiß infolge Nutzung und Schäden als Schimmelbildung infolge fehlender Lüftung ehem. Mieter und vorhandener Wärmebrücken; die Fensterleibungen haben unzureichende Wandstärken. Innen sind die Leibungen mit Rauhfaser tapete tapeziert. Durch die darin vorhandenen organischen Bestandteile wird die Schimmelbildung begünstigt. Infolge nicht abgetrockneter Diffusionsfeuchtigkeit ist erheblicher Schimmelbefall in den Fensterleibungen und Ecken aller Räume vorhanden.
 - . vereinzelt sind Steckdosen lose;
 - . **Im vorhanden Zustand ist die Wohnung nicht wirtschaftlich vermietbar. Fenster- und Türleibungen sind mit geeignetem Material (z.B. Silikatbauelementen) zu verstärken und damit innen zu dämmen, so dass Wärmebrücken vermieden werden.**
Die Rauhfaser tapete ist zu entfernen und Oberflächenbeläge an Wand- und Decke zu erneuern.
Das Balkongeländer ist neu zu befestigen und auf Tragfähigkeit zu prüfen.
- Gemeinschaftseigentum:
- . Gebrauchsspuren am Gemeinschaftseigentum sind nutzungsbedingt in vergleichsweise normalen Umfang vorhanden.
 - . Die Fassade und das Mauerwerk der Kellerwände im Sockelbereich zeigen sich Putzschäden;

3. Daten der Wertermittlung

	Daten
[1] Größe der Einheit in m ²	75,33
[2] Vergleichswert	33.800,00 €
[3] Ertragswert	31.900,00 €
[4] Verkehrswert	33.000,00 €
[5] enthaltener Bodenwertanteil	3.209,00 €
[6] enthaltene objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)	
	Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht
	Instandsetzungsaufwand ca.
	0,00 €
	15.000,00 €
[7] Wert pro Nutzfläche (Stichtagzustand)	438,00 €
[8] Rohertragsvervielfältiger nach Instandsetzung (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	11,06 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Plauen, einer westsächsischen Stadt im Vogtlandkreis. Es liegt an der Moritzstraße, Ecke Antonstraße. Unweit entfernt verläuft die Siegener Straße, als innerstädtische Haupterschließungsstraße und Bundesstraße B 92. Sie durchzieht die karreeförmig angeordnete Geschosswohnbebauung als Viertelkreis von Nord nach West. Sowohl die Moritzstraße als auch die Antonstraße zweigen von der Siegener Straße als Wohnanlieger- und Erschließungsstraße ab. Die nähere umgebende Bebauung besteht aus historischen Geschosswohngebäuden der Gründerzeit, aber auch aus Geschosswohnbebauung der Nachkriegszeit.

Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist als durchschnittlich und vergleichsweise innenstadtnah einzuordnen.

Die Geschäftslage ist eher abseits des städtischen Kundenstroms zu werten.

Das Grundstück ist straßenbegleitend mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus als Eckhaus und mittleres Reihenhaus der Straßenzugbebauung bebaut. Die Geschäftsnutzungsmöglichkeit beschränkt sich dabei auf das Erdgeschoss.

Das Grundstück hat unregelmäßigen Zuschnitt. Der Rückraum ist als Gartenrückraum angelegt, der infolge der straßenseitig geschlossenen Bauweise nicht befahrbar ist.

Das um 1900 errichtete Gebäude hat 11 Wohnungen und eine Ladeneinheit. Es wurde um 1998 überwiegend saniert. Der Ausbau erfolgte weitgehend auf einfachem bis mittlerem Niveau. Das Haus steht unter Denkmalschutz. Das Erdgeschoss ist von der Straße auf Hochparterre begehbar.

Die Wohnungen in den drei Obergeschossen und das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss sind über das zentrale Treppenhaus erschlossen. Ein Hinterausgang ist vorhanden.

Im Zuge der um 1998 durchgeführten Sanierung und Modernisierung erfolgte die Aufteilung in Sondereigentum.

Das zu bewertende Sondereigentum, die Wohnung Nr. 7, befindet sich im 3. Obergeschoss.

Es handelt sich um eine 3 - Raum- Wohnung mit zentralem Flur, Bad mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und ein kleiner fensterloser Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung ist gemäß Teilungserklärung 75,33 m² groß.

Ein zugeordneter Kellerraum ist nutzbar.

Der Grundriss der Wohnung ist gut, der Zustand aber unvermietet und vernachlässigt instandgehalten.

Im vorhanden Zustand ist die Wohnung nicht wirtschaftlich vermietbar. Verschleiß ist infolge Nutzung und Schäden als Schimmelbildung infolge fehlender Lüftung der Vormieter (laut Auskunft WEG-Verwaltung) vorhanden. Begünstigt wird die Schimmelbildung durch Rauhfaser tapete und unzureichende Wandstärken der Außenwände im Bereich der Fensterleibungen. Es entstehen Wärmebrücken.

Infolge nicht abgetrockneter Diffusionsfeuchtigkeit ist erheblicher Schimmelbefall an allen Fensterleibungen und Ecken in allen Räume vorhanden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten, sind Renovierungsarbeiten erforderlich. Optimierend sollten Fenster- und Türleibungen mit geeignetem Material (z.B. Silikatbauelementen) verstärkt und gedämmt werden, so dass Wärmebrücken vermieden werden. Die Rohfasertapete ist zu entfernen und Oberflächenbeläge an Wand- und Decke zu erneuern. Das Balkongeländer ist neu zu befestigen und auf Tragfähigkeit zu prüfen. Für die Instandsetzung werden Rückstellungen marktangepasst berücksichtigt

Die Bewertung der Einheit erfolgt nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren. Im Ertragswertverfahren wurde die Vermarktungsmöglichkeit und damit die Anpassung an den Markt über die erzielbare Miete und den angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Der Vergleichswert bestätigt den Ertragswert hinreichend genau.

Bei der Festlegung des Verkehrswertes wichtet der Gutachter das Ergebnis beider Verfahren zu gleichen Teilen.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Südwestansicht des Gebäudes mit Markierung der Wohnungslage



Foto 2: Rückansicht des Hauses (Bildmitte).



Foto 3: Innenaufnahme EG – Treppenhaus



Foto 4: Innenaufnahme Treppenhaus / Wohnungszugang.



Foto 5: Innenaufnahme Wohnraum



Foto 6: Innenaufnahme Detail Fensterleibung – Schimmelbildung



Foto 7: Innenaufnahme der Küche



Foto 8 und 9: Innenaufnahme Bad



Foto 10: Innenfoto Kinderzimmer mit Balkonzugang.

Foto 11: Flur.

Foto 12: Kellerflur mit Heizungsraum