



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 27.04.2023
Az.: 11 K 159/22

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 08112 Wilkau-Haßlau, Kirchberger Straße 29**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 159/22

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 geschätzt mit rd.

13.700 €.

Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage!

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 13 Seiten inkl. Fotos.

Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pliezhäuser 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 540 | BLZ: 870 200 88
IBAN: DE 90 87020088 000 9232540
BIC: HYVE DE 3303 441



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Kirchberger Straße 29, 08112 Wilkau-Haßlau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wilkau-Haßlau, Blatt 252, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wilkau, Flurstück 51 (500 m ²)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	28.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Wilkau-Haßlau (ca. 9.500 Einwohner)
innerörtliche Lage:	östliches Stadtgebiet, unmittelbar am Rödelbach; einfache Wohn- und Geschäftslage
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr, Gewässer); Das Grundstück wird teilweise durch einen öffentlichen Fußweg entlang der Kirchberger Straße beansprucht.

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser: z. T. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rödelbaches (HQ 100), In der Hochwassergefahrenkarte ist das gesamte Grundstück als gefährdet markiert (mit 0-0,5 m).
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	• Lfd. Nr. 1: Wohnrecht, • Lfd. Nr. 2: Nießbrauch, • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk. Rechte Nr. 1 und Nr. 2 werden offensichtlich nicht ausgeübt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Elektro-Verteilerkästen sowie Strom-Versorgungsleitungen auf dem Bewertungsgrundstück.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche (M)
Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	keine offensichtlich nach eingeschränkter Außenbesichtigung erkennbaren Widersprüche

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), z.T. Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG beitragsfrei

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem massiven Schuppen bebaut und leerstehend. Das Grundstück ist stark verwildert und war nur eingeschränkt zugänglich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut; einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau
Baujahr:	1897
Modernisierung:	1992 teilweise modernisiert
Nutzungseinheiten:	<u>Erdgeschoss:</u> eine Gewerbeeinheit, sechs Räume, ca. 129 m ² (einschl. Anbau) <u>1. und 2. Obergeschoss:</u> je eine Wohnung, ca. 97 m ² <u>Dachgeschoss:</u> keine Angaben möglich, augenscheinlich nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	Kellerdecke als gewölbte Decke aus Ziegeln auf Eisenträgern ("Preußische Kappen") oder Ziegel-Gewölbedecken, Geschossdecken als Holzbalkendecken (Annahme aufgrund des Baujahres und der Bauzeichnung)
Treppen:	massiv

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (stehende Einzelgaupen, Ecktürmchen), <u>Dachform:</u> Walmdach, <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappschindeln
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in zentrales Abwassernetz, Trennsystem
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung und Warmwasserversorgung:	zwei gemauerte Schornsteine, keine weiteren Angaben möglich

Das Gebäude war nicht zugänglich, zur Ausstattung und zum Bauzustand im Inneren können keine Angaben gemacht werden.

Fenster:	<u>Keller:</u> einfache Holzfenster, <u>EG und 2. OG:</u> Kunststoff mit Isolierverglasung, <u>1. OG:</u> einfache Holzfenster, <u>DG:</u> Kunststofffenster und einfache Dachluken aus Zink
Hauseingangstüren:	Kunststoff oder Alu
besondere Bauteile:	straßenseitig Eingangstreppe zum Laden, Kelleraußentreppe (lt. Bauzeichnung), Dachaufbauten (Gaupen, Dachtürmchen)
Besonnung und Belichtung:	gut, Orientierung nach Süden, Westen und Norden
Bauschäden und Baumängel:	<u>Dach:</u> • Schäden an Dachdeckung gebäuerückseitig und giebelseitig im Bereich von Kehlen und an der Traufe, Anzeichen von Feuchtigkeitseinwirkung, in diesen Bereichen Verfärbungen und Putzabplatzungen an der Fassade, • an giebelseitiger Gaube fehlende Schiefer, <u>Fassade:</u> • Putz z. T. mit Rissen, auf der Gebäuerückseite insbesondere an Traufbereichen und im Erdgeschoss z. T. abgelöst und schadhaft, • Sohlbänke im 1. Obergeschoss verwittert, • Holzfenster verwittert, • Putz im Bereich der gebäuerückseitigen Hauseingangstür durchfeuchtet, • z. T. starke Putzschäden (Abplatzungen) am Sockel, • Gewände der Kellerfenster stark schadhaft, • lose vor der Fassade hängende Kabel, • straßenseitige Eingangstreppe zur Gewerbeeinheit mit starken Schäden (lose und z. T. fehlende Granitplatten)

Wegen des augenscheinlich langen Leerstands des Gebäudes und der fehlenden Innenbesichtigung kann ein Befall mit Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden!

Außenanlagen:
insgesamt stark verwildert

wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage unmittelbar am Rödelbach, Bachmauer ist Bestandteil des Bewertungsgrundstücks
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt macht insgesamt einen verwahrlosten Eindruck. Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf, um das Objekt wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Auf Grund der unmittelbaren Lage an der Bachmauer des Rödelbaches besteht die Gefahr der Überschwemmung des Kellers und bei Hochwasser auch des Erdgeschosses. Entsprechend der Angaben in der Bauakte war die Bachmauer im Bereich des Bewertungsgrundstücks bei einem Hochwasser im Jahr 2002 eingestürzt bzw. beschädigt.

3.2 Nebengebäude

massiver Schuppen,
ca. 2,75 m x 4,00 m Grundfläche,
verputzt,
Satteldach mit Deckung aus Schiefer,
zweiflügeliges Holztor,
Holz-Sprossenfenster

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Wege-/Hofbefestigung aus Granitpflaster (stark verwahrlost),
befestigter Fußweg (Bitumen),
Einfriedung (Zaun, stark schadhaft),
Bachmauer aus Naturstein,
Bewuchs (Bäume und Sträucher, Wildwuchs)

4 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flurstücksnummer **51**

in **Wilkau-Haßlau, Kirchberger Straße 29**
Wertermittlungstichtag: **28.03.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
A, baureifes Land	baureifes Land	frei	31,88	414,00	13.200,00
B, Verkehrsfläche	baureifes Land	frei	6,00	86,00	516,00
Summe:			37,88	500,00	13.716,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A, baureifes Land	Wohn- und Geschäftshaus		776,62	322,67	1897	70	45
A, baureifes Land	Nebengebäude				1935	60	9

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A, baureifes Land	22.430,52	5.764,85 € (25,70 %)	6,40	----	
B, Verkehrsfläche	0,00	0,00	0,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	42,51 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.351,23 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	42,46 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	0,61
Verkehrswert/Reinertrag:	0,82

Ergebnisse	
Ertragswert nach Liquidationswertverfahren:	13.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	13.700,00 €
Wertermittlungstichtag	28.03.2023

Bemerkungen:
Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage!

Zwickau, den 27. April 2023



Dipl.-Ing. Franz Neubauer

5 Fotos



Bild 1, Blick in die Kirchberger Straße stadtauswärts
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 2, Blick in die Kirchberger Straße stadteinwärts
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 3, Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Süd-Westen



Bild 4, Ansicht von der Kirchberger Straße



Bild 5, Giebelansicht von Westen



Bild 6, Ansicht der Gebäuderückseite von Nord-Westen



Bild 7, Bachmauer zum Rödelbach an der nord-westlichen Grundstücksgrenze



Bild 8, Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Bachstraße (von Westen)



Bild 9, gebäuderückseitiger Hauseingangsbereich mit Anbau



Bilder 10 und 11, wegen des Wildwuchses unzugängliche Gebäuderückseite



Bild 12, Detail des gebäuderückseitigen Daches



Bild 13, Detail des straßenseitigen Daches



Bild 14, giebelseitige Traufe



Bild 15, straßenseitiger Eingangsbereich zum Laden



Bilder 16 und 17, Nebengebäude

Bild 18, Blick auf den Hofbereich des Bewertungsgrundstücks in Richtung Westen
(der Fußweg und Parkstreifen vor dem Haus ist Bestandteil des Bewertungsgrundstücks)