



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

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Gebäudeenergieberater

Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Mehrfamilienhausgrundstück in:

08056 Zwickau, Bahnstraße 34

Flurstück - Nr. 221



Aktenzeichen:

11 K 178 / 19

Interner Code:

Nk Pls 017

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
5 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

09.09.2019

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

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

Stichtag / Qualitätsstichtag: 30.08.2019

Verkehrswert: **1,00 €**

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 des Amtsgerichtes Zwickau vom 04.07.2019 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Objektbezeichnung: Mehrfamilienhausgrundstück (linke Doppelhaushälfte)
- 1.2.2. Ort: 08056 Zwickau
- 1.2.3. Straße: Bahnstraße 34
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Schedewitz
Blatt 397
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 221
Gemarkung: Schedewitz
Gemeinde: Stadt Zwickau
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 430 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 30.08.2019
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Mehrfamilienhausgrundstück.
Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden.

2. Abmessungen:

zusammenfassende Angaben

Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
Mehrfamilienhaus	608,68	2.023,86	320,00	152,17

3. Daten der Wertermittlung

Anwendung des Liquidationswertverfahrens

Ableitung des Bodenwertes:

relativer Bodenwert gerundet	=	57,00 €/m ²
Fläche	x	430 m ²
Zu- und Abschläge		0,00 €/m ²
Der Gesamtbodenwert des Grundstücks beträgt:		24.510,00 €/m²

Als **Ergebnis des Liquidationsverfahrens** wird folgender Wert ermittelt.

Bodenwert des freigelegten Grundstücks:	=	24.510,00 €
Freilegungskosten:	-	30.360,00 €
Ergebnis:	-	5.850,00 €

4. Abschlusszusammenfassung und Verkehrswertermittlung

Nach Ortsbesichtigung, Feststellung der Gegebenheiten und des Bauzustandes, kommt der Gutachter zu folgender Verkehrswertermittlung.

Das Bewertungsobjekt, ein Mehrfamilienhausgrundstück, befindet sich in vergleichsweise zentraler, vorstädtischer Wohnlage in der Stadt Zwickau, ca. 3 km südwestlich vom Stadtzentrum.

Die Bebauung besteht in der unmittelbaren Nachbarschaft aus gleichgelagerter straßenbegleitender mehrgeschossiger Geschosswohnbebauung. Parallel zur anliegenden Bahnstraße verläuft direkt am Bewertungsobjekt die Regionalbahnstrecke Schwarzenberg – Zwickau.

Unweit entfernt befindet sich die Eigenheim – Siedlungsbebauung der „Geinitzsiedlung“, die als Bergarbeitersiedlung in den 30-iger Jahren mit kleinen Reihen- und Doppelhausgrundstücken entstand. Ein Einkaufs-Center und die Stadthalle sowie die städtische Schwimmhalle befinden sich in ca. 500 m Entfernung,

Das Bewertungsgrundstück hat unregelmäßigen annähernd quadratischen Grundriss. Es ist straßenseitig mit einer linken Doppelhaushälfte als dreigeschossiges Mehrfamilienhaus bebaut.

Das Haus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und ein Mansardegeschoss unter einem Walmdach als Oberdach.

Die Wohnungen sind nach Zeichnung einspännig angeordnet. Das Haus diente ausschließlich zu Wohnzwecken. Es ist zum Wertermittlungsstichtag komplett ungenutzt und verschlissen. Der Ausbau hat nahezu komplett DDR- mäßiges bzw. originales Niveau. Der kleine Gartenrückraum ist verwildert. Eine Zufahrt könnte nach Instandsetzung von der Straße aus erfolgen.

Durch den Leerstand und die damit fehlende Instandhaltung sind Mauerwerksfeuchtigkeit, Schäden am Außenputz, an der Dachdeckung, Auszehrungen am Mauerwerk, defekte Installationen und eingeschlagene Fensterscheiben vorhanden.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Beschreibungen des Innenausbaus gründen sich auf die Bauzeichnungen und die Einsichtnahme durch Fensteröffnungen zum Ortstermin.

Eine Nutzung der Bausubstanz ist im vorgefundenen Zustand nicht möglich und wie die Ertragswertberechnung zeigt, auch nach einer unterstellten kompletten Sanierung und Modernisierung nicht wirtschaftlich.

Es wird deutlich, dass die Sanierungskosten den zu erwarteten, kapitalisierten Ertrag übersteigen. Aus diesem Grund wird das Liquidationsverfahren gewählt, d. h. ein Rückbau der Bausubstanz wird unterstellt, um eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Auch in dem Liquidationsverfahren übersteigen die geschätzten Freilegungskosten den Wert des unbebauten Grundstücks. Abschließend ergibt sich ein negativer Wert. Da es in der allgemeinen Wertermittlungspraxis keinen negativen Verkehrswert gibt, wird der Verkehrswert symbolisch mit **1,00 €** abgeleitet.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Südostansicht



Foto 2: Straßenansicht (oberer Bereich)



Foto 3: Straßenansicht (unterer Bereich)



Foto 4: Südansicht Gebäudezugang und verwilderter Rückraum



Foto 5: Innenaufnahme durch das Erkerfenster im Obergeschoss



Foto 6: Gebäudezugang an der Rückseite