



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 22.06.2022
Az.: 11 K 214/21

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Bürogebäude bebaute Grundstück
in 08412 Werdau, Zum Sternplatz 5



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 214/21

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2022
symbolisch geschätzt mit

1 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 14 Seiten inkl. Fotos.
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pfliezhäuser 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

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude, leerstehend, keine Stellplätze
Objektadresse:	Zum Sternplatz 5, 08412 Werdau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Werdau, Blatt 473, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Werdau, Flurstück 435/13 (826 m ²)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Werdau (ca. 21.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nordöstliches Stadtzentrum, gute Geschäftslage (1b), als Wohnlage nur bedingt geeignet
Beeinträchtigungen:	sehr stark (Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Zum Sternplatz</u> : Bundesstraße 175, <u>Heinrich-Zille-Straße</u> : Nebenstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	zweiseitige Grenzbebauung, rückseitig grenznahe Bebauung
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
--	-----------------------------

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
Flächennutzungsplan (Entwurf):	Mischgebiet

Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	keine Widersprüche

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG abgabefrei

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Bürogebäude

Gebäudeart:	Büro- und Verwaltungsgebäude, einseitig angebaut, bestehend aus 5-geschossigem Zwischenbau aus Mauerwerk und 4-geschossigem Anschlussbau aus Beton-Platten
Baujahr:	1988, nicht modernisiert
Nutzfläche:	2.025 m ²
Konstruktionsart:	Zwischenbau: Massivbau, Anschlussbau: Betonplatten-Fertigbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteileplatten
Treppen:	2 Treppenhäuser, Geschosstreppen aus Stahlbeton
Dach:	Beton-Flachdächer
Wasserinstallationen:	einfach, Leitungen überwiegend auf Putz
Abwasserinstallationen:	einfach, z.T. auf Putz
Elektroinstallation:	einfach, z.T. auf Putz
Heizung:	Fernheizung, Flachheizkörper, Leitungsführung auf Putz
Warmwasserversorgung:	Elektroboiler
Bodenbeläge:	einfach (Kunststoff- bzw. Textilbeläge, Terrazzoplatten, Fliesen)
Wandbekleidungen:	einfacher Putz bzw. Beton mit Anstrich, in Sanitärräumen einfache Fliesen
Deckenbekleidungen:	z. T. Unterdecken
Fenster:	Verbundfenster aus Holz
Türen:	einfach (Glas/Alu, Glas/Holz, Holzwerkstoffe)
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz, überalterte Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster
besondere Bauteile:	Beton-Lichtschächte mit Metall-Gitterrost straßenseitig

Bauschäden und Baumängel:Dach:

- Dachdeckung aus Bitumenbahn schadhaft, provisorisch abgedichtet,
- Innenentwässerung z. T. nicht funktionstüchtig,
- z.T. Bewuchs auf Dachfläche

Außenwände:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk der giebelseitigen Außenwand des Zwischenbaus im Bereich der Dachentwässerung (Durchfeuchtung, Moosbildung)

Fassade:

- z. T. Abplatzungen an den Betonplatten, z. T. frei liegende Bewehrung und offene Fugen,
- Putzschäden am Zwischenbau, und am Sockel,
- einzelne Fensterscheiben zerstört,
- Holz-Fensterrahmen insgesamt ohne Anstrich und stark verwittert, Holzfenster insgesamt erneuerungsbedürftig

Fußböden:

- im Erdgeschoss z.T. eindringende Feuchtigkeit durch Fußboden,
- z. T. Schäden an den Fußböden in den oberen Geschossen durch eindringendes Wasser (Estrich z. T. angehoben),
- PVC- und textile Bodenbeläge lose und verschlissen,
- Fußbodenfliesen in den Sanitäranlagen lose und zerstört

Wände/Decken:

- eindringende Feuchtigkeit durch die Fugen an den erdberührenden Wänden (Verfärbungen, Abplatzungen) im Erdgeschoss,
- erhebliche Feuchtigkeitsschäden an Decken und Wänden der oberen zwei Geschosse,
- z.T. Risse in den Wänden (Anschlussbereiche Plattenbau/Mauerwerk),
- Wand- und Deckenanstriche schadhaft und abblättern,
- Unterdecken z. T. schadhaft bzw. zerstört

Treppenhaus:

- fehlende Brandschutztüren,
- provisorische Absturzsicherung im 3. Obergeschoss (giebelseitiges Fenster),
- unterschiedliche Steigungshöhe der Stufen im 1. Obergeschoss des gebäuderückseitigen Treppenhauses,
- unterschiedliches Höhenniveau im Flurbereich im Übergangsbereich von Zwischenbau und Anschlussbau

Innenausbau insgesamt:

- Schäden durch Vandalismus, Graffiti an Wänden,
- in zwei Büros vorhandene Wandvertäfelungen z.T. zerstört,
- Beleuchtungskörper z. T. lose und zerstört

Außenanlagen:

- Hinterhof – Betonbefestigung und Treppe stark schadhaft, insgesamt verwahrlost,
- erhebliche Schäden und Wildwuchs an/in Lichtschächten im Fußwegbereich

wirtschaftliche Wertminderungen:

- mangelnde Wärmedämmung,
- mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt wurde im Jahr 1988 errichtet, bis ca. 1994 genutzt und steht seitdem leer.

Der Innenausbau, insbesondere die Sanitäranlagen und Haustechnik sind nicht mehr zeitgemäß.

Der bauliche Zustand ist z. T. befriedigend, z. T. schlecht.

Durch das undichte Dach bzw. schadhafte Dach-Innenentwässerung konnte Feuchtigkeit über viele Jahre ungehindert in das Bauwerk eindringen und Schäden an der Bausubstanz (z. T. freiliegende Bewehrung) verursachen.

Ein Befall mit Hausschwamm kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

3.2 Außenanlagen

überwiegend verwahrlost und nicht werthaltig;

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung aus Betonplatten,
- Stützmauer (Beton),
- Einfriedung (Metallzaun)

4 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	71,43	826,00	59.000,00	
Summe:			71,43	826,00	59.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Bürogebäude	8.221	2.488	2.025	1988	50	40	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	121.500,00	32.805,00 € (27,00 %)	6,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	29,14 €/m ² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-765,43 €/m ² NF

Ergebnisse	
Ertragswert:	-61.000,00 €
Geschätzte Freilegungskosten:	120.000,00 €
Werteinfluss Sanierungs-/Modernisierungskosten:	-1.550.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1,00 €
Wertermittlungstichtag	13.06.2022

Bemerkungen
Der Ertragswert wurde nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt.

Zwickau, den 22. Juni 2022



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

5 Fotos

Die Verwendung/Abbildung von Innenraumfotos im Gutachten wurde vom Eigentümer nicht gestattet.



Bild 1, B175 (Zum Sternplatz) stadteinwärts mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 2, Ansicht des Eckgrundstücks Zum Sternplatz 5 von Süden



Bild 3, Blick auf das Bewertungsgrundstück von Süd-Westen



Bild 4, Detail Dachentwässerung



Bild 5, Ansicht von Westen,
links im Bild Gebäudeteil aus Mauerwerk (5-geschossig), rechts Plattenbau



Bild 6, straßenseitiger Hauseingangsbereich



Bild 7, B175 (Zum Sternplatz) stadtauswärts mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 8, Detail Dachentwässerung



Bild 9, Blick auf das Bewertungsobjekt von Süd-Osten
(von der Heinrich-Zille-Straße bzw. Gneisenaustraße)



Bild 10, Ansicht der Gebäuderückseite von der Heinrich-Zille-Straße (von Nord-Osten)



Bilder 11 und 12, Details Dachentwässerung und Traufe/Ortgang (Gebäudeteil Mauerwerksbau)





Bilder 13 und 14, Ansicht des gemauerten, fünfgeschossigen Gebäudeteils mit Hauseingang von Osten



Bild 15, Die nord-östliche Grundstücksgrenze verläuft in einem Abstand von ca. 2,50 – 3 m vor der Gebäuderückseite



Bild 16, Blick auf den vor der Gebäuderückseite gelegenen Grundstücksteil mit Zugang zum giebelseitigen Treppenhaus



Bild 17, Blick von der obersten Etage des gemauerten Gebäudeteils auf das Dach des Gebäudeteils „Plattenbau“ in Richtung Süden