



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

47
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

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

für das Einfamilienhausgrundstück in:

08541 Neuensalz OT Mechelgrün, Birkenweg 26
Flurstück - Nr. 64/11



Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

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

Stichtag / Qualitätsstichtag: 14.02.2025

Verkehrswert : 208.000,00 €

Aktenzeichen:

11 K 22 / 24

Interner Code:

Mg Biw 026

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
5 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

28.03.2025

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 21.01.2025 zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens;
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Einfamilienhausgrundstück
- 1.2.2. Ort: 08541 Neuensalz OT Mechelgrün
- 1.2.3. Straße: Birkenweg 26
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Auerbach von Zschockau, Blatt 227
- 1.2.5. Flurstück:
- | | |
|----------------|----------------------|
| Flurstücks-Nr. | Nr. 64/11 |
| Gemarkung | Zschockau |
| Gemeinde | Neuensalz |
| Größe | 1.125 m ² |
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 14.02.2025
 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung sind in der Akte getrennt aufgeführt;
Es erfolgte eine komplette Besichtigung aller Räume.
- 1.4. Nutzungsrechte:** Das Wohnhaus ist zum Stichtag vom Eigentümer bewohnt. Es bestehen keine Nutzungsrechte Dritter.
- 1.5. Nutzungsart:** Das Flurstück ist mit einem 1993 errichteten eingeschossigen, voll unterkellerten freistehenden Einfamilienhaus bebaut und zweckentsprechend genutzt.

2. Abmessungen:

Gebäudeabmessungen
 zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
1	EFH/ZFH	574,19	1.722,02	390,00	204,05

3. Daten der Wertermittlung

[1]	Sachwert	222.000,00 €
[2]	Ertragswert	214.000,00 €
[3]	Abschläge	5%
[4]	Verkehrswert	208.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	39.375,00 €
[6]	boG (Instandsetzungsaufwand)	345.000,00 €
[7]	Wert nach Sanierung pro m ² Wohn-/Nutzfläche	1.418,00 €
[8]	Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	533,00 €
[9]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung nach Sanierung)	20,67 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Neuensalz, einem ländlich gelegenen Ort mit annähernd 2.000 Einwohnern im Vogtlandkreis. Neuensalz bildet mit der angrenzenden Stadt Treuen eine Verwaltungsgemeinschaft.

Zu Neuensalz gehört auch der Ortsteil Mechelgrün, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Verkehrsmäßig liegt Neuensalz gut. Eine Anbindung an die BAB 72 ist nordwestlich des Ortes von der Anschlussstelle Plauen-Ost gegeben. Durch Neuensalz führt auch die B 169, Abschnitt zwischen Plauen und Falkenstein. Das Grundstück liegt in Zschockau, einem Ortsteil von Mechelgrün.

Zschockau hat wie auch Mechelgrün dörflichen Charakter und ist geprägt von vereinzelter individueller aufgelockerter Altbauung aber auch von dem um 1994 neu entstandenen Wohnbaustandort „Am Birkenweg“. Die Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich und im nördlichen Rückraum sind Einfamilienhausgrundstücke vorhanden, die am ansteigenden Gelände angeordnet sind. Zu letzteren gehört das Bewertungsgrundstück.

Das Haus steht innerhalb, aber am nördlichen Rand, dieses Wohnbaustandortes „Wohnpark Mechelgrün“ und ist straßenseitig zurückgesetzt, an der wohngebietsinternen Anliegerstraße „Am Birkenweg“ errichtet, die unweit vom Grundstück als Sackgasse endet. Umgebend befinden sich weitere analog bebaute Grundstücke, deren Baurecht nach der Satzung begründet ist. Im Rückraum des Grundstücks grenzt das Bergbau- und Schachtgelände des ehemaligen Uranerz-Abbaubereiches an (im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt).

Während das Grundstück im Rückraum in nördliche Richtung ansteigt, fällt das Straßenniveau in südwestliche Richtung vor dem Grundstück ab. Damit herrschen ungünstige Verhältnisse hinsichtlich der Oberflächenentwässerung. Das Niederschlagswasser läuft im Starkregenfall nicht nur in der Entwässerungsrinne der Straße, sondern auch in die Grundstückseinfahrt in die noch tiefer liegende Zufahrtsrampe in Richtung Haus (Kellergeschossgarage). Am Rampenfuß befinden sich auch die Kontrollschächte des Abwassertrennsystems, die im Starkregenfall überfluten.

Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Kellergeschoss steht nordostgiebelseitig komplett und zur Straße hin ca. zu 50% frei. Im Gartenrückraum befindet sich ein überdachter Pool (ca. 4 x 8 m) und ein Gartenhaus ca. 6 m². Der Rückraum ist als Grünfläche vorhanden, wobei sich erdüberdeckt die Flächenkollektoren der Erdwärmeheizung dort befinden. Nach Aussage des Eigentümers erstrecken diese sich auch auf das benachbarte Flurstück Nr. 64/10.

Das Flurstück ist nicht in der Datenbank SALKA des Vogtlandkreises registriert, befindet sich aber neben den registrierten Altlastenkennziffern (AKZ) 78410082 „Halden 362“, 78420092 „ehemal. Werkstatt u. Tankstelle WISMUT“ sowie radioaktiver Altlasten. Die zuständige Auskunftsstelle bittet um Beachtung des nachfolgenden Hinweises:

Die Auskunft entspricht dem Kenntnisstand der Behörde zum Ausstellungsdatum. Negative Auskünfte bieten keine Gewähr für die Freiheit des Grundstücks von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

Das auf dem Grundstück befindliche Haus wurde, nach Auskunft des Eigentümers, um 1993 überwiegend in Fertigteilbauweise auf einem massiven Kellergeschoss als Prototyp für das noch unbebaute aber im Umfeld geplante Wohngebiet, quasi als Musterhaus errichtet. Infolge der Funktion als solches wurden neben den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss auch Büroräume im Erd- und Kellergeschoss für den Bauträger integriert. Die Ausstattung wie auch die technischen Einbauten wurden demzufolge repräsentativ hochwertig gewählt. Wintergartenanbau, Festbrennstoffkamin, Natursteinbeläge, Rundbogentüren, eine Wärmepumpe mit Flächenkollektoren im Garten und thermischer Solaranlage auf dem Dach, ein Pool im

Rückraum (4 x 8 m) mit Filtertechnik im Keller und hochwertiger umfangreicher Sanitärausstattung mit Wirlpoolwanne, Bidet, Urinal u.a. wurden eingebaut.

Mit insgesamt ca. 360 m² Nutzfläche handelt es sich, im Vergleich zu üblichen Objekten, um ein übergroßes Einfamilienhaus.

Im praktischen Wohngebrauch der vergangenen Jahre hat sich bezüglich der Heizungstechnik herausgestellt, dass die Wärmepumpe den Heizbedarf nicht umfassend deckt. Es wurden im Dachgeschoss zusätzliche Heizleitungen und zwei Gasthermen zur Unterstützung eingebaut, die aber nicht funktionstüchtig sind.

Die nicht ausreichenden Außenwanddicken und Dämmungen der Umfassungswände mindern den Wirkungsgrad der bestehenden Heizung.

Im Gesamten ist festzustellen, dass der **Instandhaltungszustand des Hauses ungenügend und vernachlässigt** ist. Die Außentüren und Innentüren des Wintergartens schließen nicht mehr. Die Holzkonstruktion des Balkons ist teilweise nicht mehr tragfähig und stark verwittert.

Durch den Rollladenkasten am Nordostgiebel wachsen Kletterpflanzen von außen nach innen.

Die Dachverkleidung im Wohnbereich ist stellenweise entfernt, so dass Tiere (vermutlich Marder, Waschbären) im Wohn- und Drempebereich die Zwischensparrendämmung massiv geschädigt und entfernt haben. Kot befindet sich nicht nur hinter dem Ausbaubereich sondern auch im Wohnbereich.

Auch im Erd- und Kellergeschoss sind die Einrichtungen verschmutzt und vernachlässigt.

Der Terrassenbelag hat sich um mehrere Zentimeter gesenkt.

Nach Aussage des Eigentümers verliert der in das Erdreich eingelassene Gartenpool Wasser. Die Ursache können infolge Setzungen undichte Anschluss-/Verbindungsleitungen sein, die den Untergrund unter der Terrasse ausgespült haben und somit wiederum die Setzung des Terrassenbelags zur Folge haben. Das Gebäude ist noch partiell bewohnt.

Die vorhandenen Mängel und Schäden beeinträchtigen die Nutzung maßgeblich.

Um eine wirtschaftliche perspektivische Nutzung herbeizuführen sind umfassende Modernisierungsleistungen ggf. unter Berücksichtigung des Umbaus zum Zweifamilienhaus, der Radondichtheit und unter Beachtung der Energieeffizienz durchzuführen, die in der Wertermittlung in Form von Rückstellungen berücksichtigt sind.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden vorrangig sachwertbezogen bewertet. Zur Plausibilisierung wurde auch das Ertragswertverfahren angewendet. Beide Verfahrensergebnisse bestätigen sich hinreichend genau.

Zur Bemessung des vorläufigen Verkehrswertes berücksichtigt der Gutachter deshalb mit Bezug auf die individuelle Nutzung den Sachwert vorrangig zu 2/3 Anteil am Verkehrswert.

Die vorhandene vergleichsweise schwierige Vermarktungssituation infolge der Objektgröße, der Unsicherheit der Belastungen durch den ehemaligen Uranbergbau und der Bauweise als Fertigteilhaus mit Unkenntnissen der flurstücksübergreifenden Flächenkollektoren der Heizungsanlage führt zu einer zusätzlichen Minderung des Verkehrswertes als quasi merkantiler Minderwert.

Er ist gegeben, wenn der Verkaufswert gemindert wird, obwohl ein technischer Mangel vollständig beseitigt wurde, also kein Handlungsbedarf mehr besteht, bei einem möglichen Kaufinteressenten aber der Verdacht besteht, dass immer noch verborgene Mängel vorhanden sein können.

Im Bewertungsfall besteht diese Situation durch die möglicherweise erhöhte Radonbelastung. Infolge der gegebenen Unsicherheiten wird ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von 5 % gewählt.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Die Verwendung von Innenaufnahmen sind vom Eigentümer nicht gestattet.



Foto 1: Ostansicht von der Anliegerstraße „Am Birkenweg“ Foto 2: Nordostgiebel mit Grundstückszufahrt



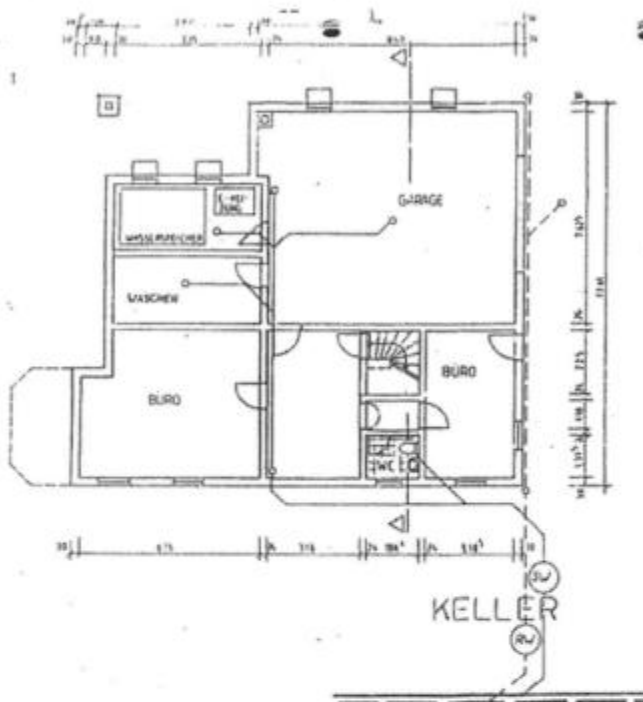
Foto 3: Südansicht des Hauses mit Anliegerstraße. Foto 4: Westgiebelansicht des Hauses



Foto 5: dto, mit Terrasse und Blick zum Pool im Rückraum

Foto 6: Rückansicht des Hauses

Anlage 4: Bauplanungszeichnungen



EINGABEPLAN:
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

GRUNDRISS : KELLERGESCHOSS

M 1 : 100

BAUHER :

BAUORT : O-8801 Machelgras
 Schellberg
 TFL 64/64, Parc. 2

UNTERSCHRIFTEN
 DER BAUHERN : DIE NACHBARN : DER PLANVERFASSER:

[Handwritten signature]

ITA

ITA FERTIGBAU
 HANS-JOACHIM PAUL KG
 Zehdenauer Weg 1



EINGABEPLAN:
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

GRUNDRISS : ERDGESCHOSS

M 1 : 100

BAUHER :

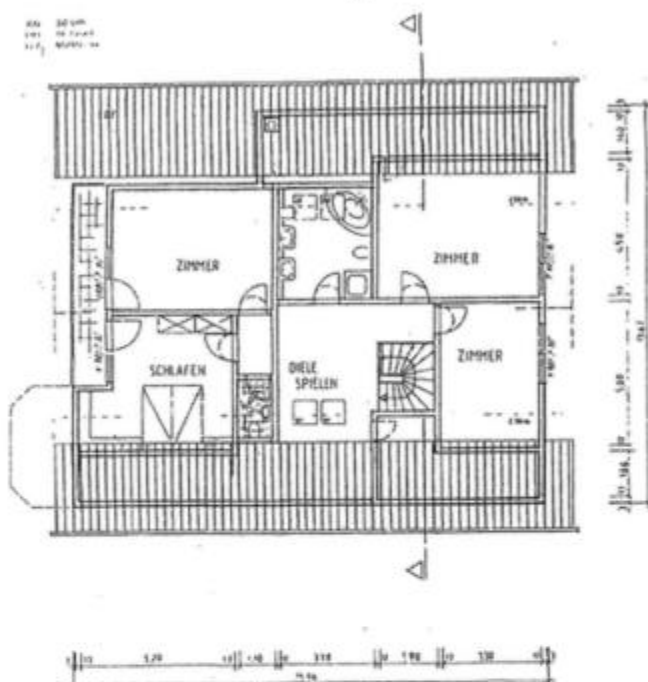
BAUORT : O-8801 Machelgras
 Schellberg
 TFL 64/64, Parc. 2

UNTERSCHRIFTEN
 DER BAUHERN : DIE NACHBARN : DER PLANVERFASSER:

[Handwritten signature]

ITA

ITA FERTIGBAU
 HANS-JOACHIM PAUL KG
 Zehdenauer Weg 1
 O-8801 Machelgras



EINGABEPLAN:
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

GRUNDRISS : DACHGESCHOSS

M 1 : 100

BAUHERR :

BAUORT : O-9901 Mischelgrün
 Schellberg
 TFL 4-04/1, Parz. 3

UNTERSCHRIFTEN: DER BAUHERR : DIE NACHBARN : DER PLANVERFASSTER

[Signature]

ITA FERTIGBAU

ITA FERTIGBAU
 HANS-JOACHIM PAUL KG
 Zehnacker Weg 1
 O-9901 Mischelgrün
 0-9901 Mischelgrün

AN: 30 cm
 DN: 30 Grad
 DT: 8000 cm

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STATIK

SCHWELDLAST: 40 kN/m²
 SCHÜNDING: 30 Grad
 KNA (LACHT): 30 cm
 LÄNGENSTRECKE: 8000 cm

TRÜGUNG: 10 FERTIGBAU FERTIG
 SCHWELDLAST: 40 kN/m²



ANWISCHEN
 BODENPLATZ: 10 FERTIGBAU FERTIG
 ITA FERTIGBAU FERTIG
 FERTIGBAU FERTIG
 ALLE DIMENSIONIERUNGEN
 NACH DIN 1045/TEIL 2

EINGABEPLAN:
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

ANSICHT : SCHNITT

M 1 : 100

BAUHERR :

BAUORT : O-9901 Mischelgrün
 Schellberg
 TFL 4-04/1, Parz. 3

UNTERSCHRIFTEN: DER BAUHERR : DIE NACHBARN : DER PLANVERFASSTER

[Signature]

ITA FERTIGBAU

ITA FERTIGBAU
 HANS-JOACHIM PAUL KG
 Zehnacker Weg 1
 O-9901 Mischelgrün

