



Dipl.-Ing. (FH) Katrin Helling

Telefon/Fax: (0365) 8 30 68 34 / 35

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Ostthüringen zu Gera

Sachverständigenbüro Helling, Schenkendorfstraße 28, 07548 Gera

E-Mail: info@buero-helling.de

Amtsgericht Zeitz
Vollstreckungsgericht

Herzog-Moritz-Platz 1
06712 Zeitz

Gera, 17.12.2024

AZ: 5 K 4/24

Zwangsversteigerungsverfahren gegen
schränkt)

UG (haftungsbe-

Grundeigentum in der Gemarkung Zeitz, Flur 73, Flurstück 160/1
(Zeitz, Liebknechtstraße 18), Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss

Sehr geehrte

mit Schreiben vom 08.10.2024 haben Sie mich beauftragt, für die oben benannte Eigentumswohnung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Die Ortsbesichtigung des Objektes fand am 26.11.2024 statt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines leer stehenden, im Wesentlichen unsanierten Mehrfamilienhauses. Das 4-geschossige Gebäude ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 (Baudenkmal) DenkmSchG LSA. Das Objekt genießt als Baudenkmal Einzelschutz. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Gemäß Angabe in der Grundakte wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 10 Wohnungen von der Stadt Zeitz am 22.12.1997 erteilt. Die notarielle Teilungserklärung (Begründung von Wohnungseigentum nach WEG) ist auf den 12.01.1998 datiert.

Grundstück, Mehrfamilienhaus und Bewertungswohnung konnten besichtigt werden. Das Gebäude ist gegen unbefugtes Betreten nicht gesichert.

Die Sachverständige hat bereits im Oktober 2020 für das damalige Zwangsversteigerungsverfahren eine Verkehrswerteinschätzung abgegeben.

Folgende Feststellungen wurden 2020 getroffen:

„Das Mehrfamilienhaus und die Bewertungswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts (vom Treppenhaus betrachtet) sind in einem desolaten und nicht nutzbaren Zustand. Die in der Vergangenheit erfolgten Sanierungsleistungen (Teilerneuerung Fenster und Hauseingangstür, Bädersanierung, Einbau von Fußbodenverlegeplatten sowie ggf. Putz-/Malerarbeiten im Treppenhaus und Fassadenarbeiten) sind nicht mehr werthaltig. Eine grundlegende Sanierung/Modernisierung des Mehrfamilienhauses wurde nicht durchgeführt. Das Gebäude und die Wohnungen sind ungenutzt. Seit wann der komplette Leerstand besteht, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Die Bewertungswohnung (und auch alle anderen Wohnungen) sind nicht bewohnbar. Alle Ausbaugewerke und Gewerke der Haustechnik (Fußbodenunterbau und -beläge, Wand-/Deckenbehandlungen, Türen, Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen) sind verschlissen, unbrauchbar oder nicht mehr vorhanden. In der Bewertungswohnung sind außerdem teilweise großflächig Putzschäden und Schwarzschildbefall vorhanden.

Das Gemeinschaftseigentum (Keller, Treppenhaus, Fassade, Dach) ist auch weitestgehend unsaniert und weist entsprechende Schäden (u. a. Putz- und Feuchteschäden, Rissbildungen) auf.

Um eine künftige Nutzung des Mehrfamilienhauses und der Bewertungswohnung Nr. 3 zu erreichen, ist eine Komplettsanierung/Modernisierung unbedingte Voraussetzung.

Außerdem befindet sich neben 4 in Reihung errichtete Altgaragen im hinteren Grundstücksbereich noch ein teilweise bereits abgebrochenes Nebengebäude. Die Kosten für die vollständige Freilegung und die Entsorgung der gelagerten Abbruchmassen entfallen anteilig auch auf die Bewertungswohnung.“

In den vergangenen 4 Jahren sind keine Veränderungen im baulichen Zustand der Wohnung und des Mehrfamilienhauses eingetreten. Es erfolgten keine Sanierungsarbeiten für die Bewertungswohnung, die anderen Wohnungen bzw. für das Gemeinschaftseigentum des Mehrfamilienhauses.

Die erneute durchgeführte Ertragswertermittlung mit Ansatz der marktüblich erzielbaren Grundmiete (nach Sanierung/Modernisierung) und unter Berücksichtigung des erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsaufwandes für die Wohnung und das Gemeinschaftseigentum ergibt keinen positiven Ertrags- bzw. Verkehrswert. Durch den hohen Kostenbedarf steht die Erhaltung/Sanierung in keinem Verhältnis zum Kostenaufwand und zur wirtschaftlichen Nutzungs- und Ertragsfähigkeit.

Die Verkehrswertermittlung ist schwierig. Marktbeobachtungen auf dem Grundstücksmarkt haben jedoch ergeben, dass für unsanierte und teilweise abbruchträchtige Mehrfamilienhäuser noch oft Kaufpreise gezahlt werden, die über einen bloßen „Anerkennungsbeitrag“ hinausgehen. Für dieses Immobiliensegment bzw. unwirtschaftliche Objekte werden mitunter noch Verkaufspreise erzielt, die einem Prozentsatz des Bodenwertes bzw. dem Bodenwert entsprechen.

Im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes, zuständig für das Gebiet der Landkreise Altenburger Land und Greiz sowie der kreisfreien Stadt Gera (u. a. Tätigkeitsbereich der Sachverständigen) liegen interne Auswertungen/Datensätze vor, jedoch nur bezogen auf unsanierte Mehrfamilienhäuser (überwiegende Wohnnutzung, teilweise gemischt genutzte Grundstücke) und nicht für Eigentumswohnungen.

Die Sachverständige hat sich beim zuständigen Gutachterausschuss (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geschäftsstelle in Halle) erkundigt, ob entsprechende Erkenntnisse zu unsanierten/unwirtschaftlichen Objekten (Mehrfamilienhäuser/Eigentumswohnungen) vorliegen.

Der befragte Mitarbeiter teilte telefonisch mit, dass für das angefragte Immobiliensegment keine Daten zum Verhältnis Bodenwert/Kaufpreis erhoben werden. Ggf. lassen sich Erkenntnisse über eine Anfrage aus der Kaufpreissammlung ableiten. Er wies aber darauf hin, dass im Stadtgebiet Zeitz keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zu erwarten ist und sich ggf. einzelne „Vergleichsobjekte“ aufgrund unterschiedlicher Stadtlagen und Bauzustände nicht vergleichen lassen.

Die Sachverständige schätzt ein, dass für die Bewertungswohnung Nr. 3 die Veräußerung/Versteigerung zum hälftigen Bodenwertanteil für die Wohnung von gerundet **2.000,- €** ($668 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 60,- \text{ €/m}^2 \text{ Bodenrichtwert} \times 95/1.000 \text{ Miteigentumsanteil am Grundstück der Wohnung} \times 0,5 \text{ hälftiger Anteil}$) versucht werden kann.

Ich bitte um Information, ob aufgrund vg. Gegebenheiten das Gutachten angefertigt werden soll. In der Anlage habe ich Ihnen Objektfotos beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. (FH)
Katrin Helling





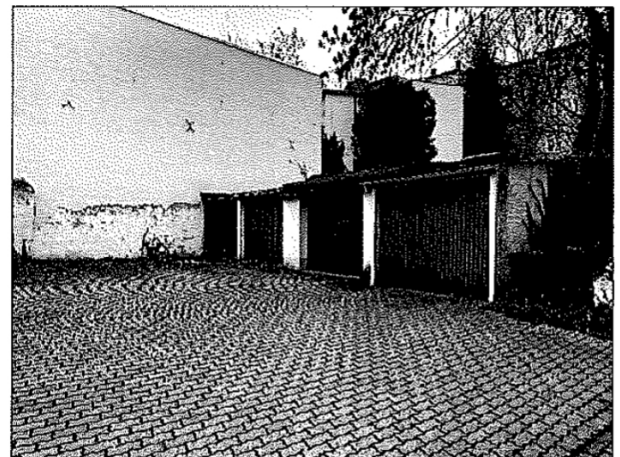
Blick auf das Mehrfamilienhaus von
der Liebknechtstraße aus Richtung
Nordwesten, ⇨ Wohnung Nr. 3 im
1. Obergeschoss

Gebäuderückfront des Mehrfamilienhauses,
Ansicht aus Richtung Südosten,
⇨ Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss



Nebengebäude im Bereich der südöst-
lichen Grundstücksecke, Ansicht aus
Richtung Nordwesten

Reihengaragen im Bereich der südwestlichen
Grundstücksecke, Ansicht aus Richtung Nord-
osten

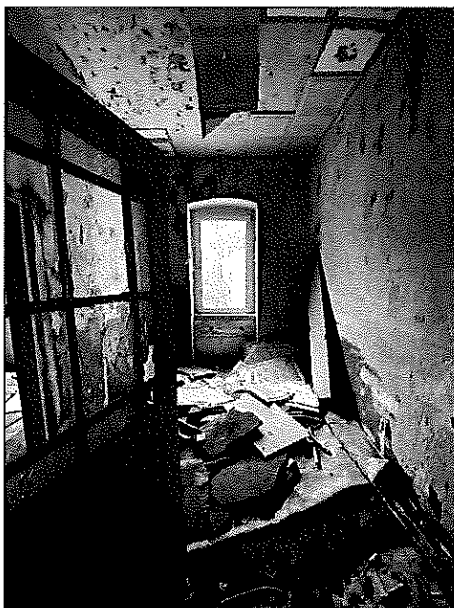




⇒ Abstellraum der Wohnung Nr. 3
im Treppenhaus, massive Müllab-
lagerungen, ein Beispiel



Flur der Wohnung Nr. 3 im 1. Ober-
geschoss



baulicher Zustand der Wohnräume der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss,
⇒ massiver Schwarzsimmelbefall



ehemaliges Bad der Wohnung Nr. 3



⇒ Spannungsriss im Treppenhaus,
ein Beispiel



baulicher Zustand des Dachgeschosses

massive Müllablagerungen im Keller,
ein weiteres Beispiel





Dipl.-Ing. (FH) Katrin Helling

Telefon/Fax: (0365) 8 30 68 34 / 35

öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Sachverständigenbüro Helling, Schenkendorfstraße 28, 07548 Gera

E-Mail: info@buero-helling.de

Amtsgericht Zeitz
Vollstreckungsgericht

Herzog-Moritz-Platz 1
06712 Zeitz

Amtsgericht Zeitz	
1. Instanz	Bd. HO
29. Jan. 2025	
€ durch Gerichtskostenstempel	
€ durch Scheck	
Anlagen zum Antrag	

Vorgelegt am:
28. JAN. 2025

Gera, 27.01.2025

AZ: 5 K 4/24

Zwangsversteigerungsverfahren gegen
Grundeigentum in der Gemarkung Zeitz, Flur 73, Flurstück 160/1
(Zeitz, Liebknechtstraße 18), Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss

UG (haftungsbeschränkt)

Sehr geehrte

mit Schreiben vom 23.12.2024 haben Sie mich gebeten, mein Schreiben vom 17.12.2024 zur Verkehrswerteinschätzung der oben benannten Eigentumswohnung zu ergänzen.

Wie bereits erläutert, besteht durch den schlechten baulichen Zustand der Bewertungswohnung und des Gemeinschaftseigentum (u. a. Fenster, Treppenhaus, Fassade, Dach) und die fehlende Nutzbarkeit von Gebäude und Wohnungen keine positive Ertragssituation für die Wohnung.

Als Orientierungsgrundlage wurde auf vorliegende Marktdaten des Gutachterausschusses des Katasteramtes Zeulenroda-Triebes u. a. für unsanierte Mehrfamilienhäuser und Abbruchobjekte im Stadtgebiet Gera zurückgegriffen. Entsprechende Auswertungen für Zeitz liegen vom zuständigen Gutachterausschuss in Halle (zuständig für den Burgenlandkreis) nicht vor.

Das Verhältnis Kaufpreis zum Bodenwert von 5 Kauffällen ergibt sich mit 0,76 (Median, Minimum 0,01) mit der Selektion: u. a. abbruchreife unsanierte Mehrfamilienhäuser, Baujahr vor 1945, Stadtgebiet Gera, Zeitraum 2017 bis 2023 bzw. für 55 Verkäufe mit 2,4 (Median, Minimum 0,17) für unsanierte, nicht abbruchreife Mehrfamilienhäuser, Zeitraum 2020 bis 2024 (Selektion sonst wie vor).

Die Berechnung für die Bewertungswohnung wurde wie folgt vorgenommen:

Bodenrichtwert (BRW, Zone 0141139): 60 €/m² (Stand 01.01.2024)
baureifes Land, beitragsfrei, Allgemeines Wohngebiet,
geschlossene Bauweise, 4-Geschossigkeit
Ansatz BRW aufgrund der Grundstücksmerkmale ohne
Zu- oder Abschlag

Bodenwert Grundstück: 668 m² x 60 €/m² ~ 40.100 €

Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 3: 95/1000

hälftiger Bodenwertanteil Wohnung 3: 40.100 € x 0,095 x 0,5 ~ 2.000 €

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. (FH)
Katrin Helling

