



Objekt 4260

## Marktwertermittlung

<b>vom:</b>	01.09.2025
<b>Verfahren:</b>	Antrag: Plauener Seidenweberei GmbH
<b>AZ Auftraggeber:</b>	<b>AZ Amtsgericht:</b> 319 IN 1457/25
<b>Auftraggeber:</b>	Schultze & Braun Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH Dr. Dirk Herzig Promenadenstraße 3 09111 Chemnitz
<b>Objekt:</b>	Gewerbe bestehend aus Büro, Produktion und Lager
<b>Anschrift:</b>	bei Celler Straße (Flst. 878/15, 878/18) 20 08525 Plauen
<b>voraussichtlicher Veräußerungswert:</b>	<b>ca. 850.000,00 € (Gesamtwert)</b>  Dies ist ausdrücklich keine Wertermittlung gem. §194 BauGB, sowie ImmoWertV, WertV. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren, das nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden, eine Haftung ist ausgeschlossen.



erstellt durch:  
**Erik Fließbach**  
Ehrensteinstraße 26  
04105 Leipzig

Tel.: +49 341 12483-21  
Fax: +49 341 12483-17  
E-Mail: [fließbach@immvert.de](mailto:fließbach@immvert.de)

**Allgemeine Angaben:**

<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 17.908 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Gesamtfläche:</b>	ca. 6.470 m <sup>2</sup>	<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Büro-/Praxisfläche:</b>	ca. 673 m <sup>2</sup>		
<b>Produktionsfläche:</b>	ca. 5.797 m <sup>2</sup>		
<b>Vermietbare Fläche:</b>	ca. 6.470		
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 6.470 m <sup>2</sup>		
<b>Energieausweis:</b>	liegt nicht vor		

**Nutzung:**

Einheiten	Fläche ca.	Nutzung	Miete/Pacht €/m <sup>2</sup>	Miete/Pacht p. M.	Miete/Pacht p. a.
1 Büroeinheit	673 m <sup>2</sup>	eigengenutzt	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 Produktions- und Lagereinheiten	3.873 m <sup>2</sup>	eigengenutzt	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1 Produktions- und Lagereinheit	1.924 m <sup>2</sup>	überw. vermietet	1,46 €	2.800,00 €	33.600,00 €
<b>4 Einheiten</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup></b>			<b>2.800,00 €</b>	<b>33.600,00 €</b>

**Grundbuch:**

Grundbuchauszug lag vor

Grundbuchauszug vom	Grundbuch von	Blatt
29.07.2025	Haselbrunn	595, 2424
Gemarkung	Flur	Flurstück
Haselbrunn		878/15, 878/18
Abt. 1 (Eigentümer)	Abt. 2 (Lasten & Beschränkungen)	
Plauener Seidenweberei GmbH	- im GB 2424: Grunddienstbarkeit (Leistungsrechte) für den jew. Eigentümer des Flst. 878/17, Blatt 2423	
Abt. 3 (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)		
425.000,00 EUR	Volksbank im Märkischen Kreis eG, Lüdenscheid	
750.000,00 EUR	Volksbank im Märkischen Kreis eG, Lüdenscheid	

### Lagebeschreibung:

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der Großen Kreisstadt/ Hochschulstadt Plauen (Einwohner: ca. 65.000, Tendenz leicht fallend) im Vogtlandkreis
- nächstgelegene größere Städte sind ca. 40 km entfernt Zwickau und in ca. 40 km Hof
- die Bundesstraßen 92 und 173 verlaufen durch Plauen und bieten gute Anbindungsmöglichkeiten mit dem Anschluss an die Autobahn 72 nach Chemnitz sowie die A 9 (München – Berlin)
- in Plauen verkehren Regionalbahnen mit Anbindung nach Zwickau/ Chemnitz/ Dresden, die Plauener Straßenbahn sowie Regionalbusse im Straßenpersonalnahverkehr
- das Grundstück liegt außerorts in einem kleinen Altgewerbegebiet nahe des Gewerbegebietes Reißig; angrenzend sind weitere Gewerbegrundstücke sowie umgebener Wald; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km, ein Busanschluss ist fußläufig entfernt
- der tägliche Bedarf kann in der Stadt vollständig gedeckt werden; Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich zentral in der Stadt; die ärztliche Grundversorgung ist neben einem vorhandenen Krankenhaus ebenfalls gewährleistet

### Objektbeschreibung:

- auf dem Gesamtareal mit einer Fläche von ca. 17.900 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem westl. Teilbereich kopfseitig ein Bürogebäude mit einer südlich angebauten zweiteiligen Produktions- und Lagerhalle. Östlich davon erstreckt sich ein zweigeschossiges massives Büro-/ Lagergebäude. Im Eigentum steht zudem das Flurstück 878/15, was als Verkehrsfläche eine unbefestigte Zuwegung zum Grundstück darstellt
- die Hauptzufahrt erfolgt über das östlich gelegene Nachbargrundstück (Flurstück 878/17) gesichert über eine Dienstbarkeit, schmal (nur 3 m breit) und schwer erreichbar

Anschließend erfolgt eine kurze Beschreibung der baulichen Anlagen, die nicht abschließend ist.

Bürogebäude mit Produktions- und Lagerhalle

- Baujahr 1928 und 1995
- Bürogebäude massiv, Fassade verputzt
- Produktions- und Lagerhalle in Stahlbetonskelettbauweise
- neue Halle in Stahlskelettbauweise mit gedämmter Außenhaut
- die Dächer sind als Satteldach bzw. Sheddach in Holz- oder Stahlbauweise mit Ziegel- oder Blecheindeckung ausgeführt
- Nutzflächen: Büro: 673 m<sup>2</sup>; Lager und Produktion (Altbestand) 2.013 m<sup>2</sup>; Neue Halle 1.860 m<sup>2</sup>

Östliches Büro-/ Lagergebäude

- Baujahr ca. 1930
- massive Bauweise, Fassade verputzt
- Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, massive Dachgauben
- Geschossdecken Holzbalkendecke.
- überwiegend Elektroinstallation Aufputz aus den 1980'ern
- Nutzfläche: 1.924 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Heizung: Wärmeabgabe aus einem Dampfumformer aus der Prozesswärme, Übergabe überwiegend über alte Plattenheizkörper, Verrohrung veraltet
- Fußboden in der neuen Halle Beton-Estrich, im Bestandteil Bitumenplatten, im Bürogebäude PVC, Laminat, Teppich
- Kunststoffenster 2-fach isolierverglast, sonst einfach und doppelverglaste Holzkastenfenster
- je Halle über ein Rolltor befahrbar, Laderampe vorhanden
- westlicher Produktions- und Lagerbereich verfügt über ein Belüftungssystem mit Klimaanlage
- Sanitäreinrichtungen in jedem Gebäudeteil (nach 1990 modernisiert), Umkleieräume im westlichen Bürogebäude
- Lastenfahrstuhl im Bürogebäude sowie im östlichen Büro- und Lagergebäude
- Trafostation bis 10/20 kV
- auf dem Grundstück gibt es ausreichend Außenstellplätze

### Wertfaktoren:

- eine Drittverwendungsmöglichkeit ist grundsätzlich gegeben, jedoch eingeschränkt, da Zuwegung und Marktpräsenz befriedigend sind; die Zuwegung ist für LKW erschwert und der Privatweg müsste erst dahingehend ertüchtigt werden

Objekt 4260

- die derzeitige Zuwegung ist über das östlich angrenzende Grundstück realisierbar; lt. Auskunft durch das vorliegende Gutachten liegt hierfür eine Dienstbarkeit vor; eine Prüfung konnte jedoch nicht durchgeführt werden
- bei Zerschlagung muss ggf. mit einem Wertabschlag von 30-50 % gerechnet werden
- der Bodenrichtwert beträgt laut Bodenrichtwertkarte 17,00 €/m<sup>2</sup> für gewerblich genutzte Flächen; südlich der Bebauung befindet sich eine Waldfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünland gekennzeichnet ist und daher nicht als Gewerbefläche wirtschaftlich nutzbar ist; Die Teilfläche mit einer Größe von rund 4.000 m<sup>2</sup> wird daher lediglich mit 1 €/m<sup>2</sup> in der Bewertung angesetzt
- das Flurstück 878/15 fungiert als Verkehrsfläche, die mit 15% vom Bodenrichtwert berücksichtigt wird
- die Heizanlage ist vermutlich bei Nutzungsänderung zu erneuern
- tlw. besteht Sanierungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf; hierfür wird ein pauschaler Abschlag von 200.000 EUR vorgehalten; dies soll u.a. die Erneuerung der Heizanlage und den Austausch einiger Fenster berücksichtigen
- ein Lageabschlag aufgrund der regionalen Lage mit eingeschränkter Verkehrsanbindung sowie ein Marktabschlag aufgrund der geringen Nachfrage nach derartigen gewerblichen Immobilien in der Größenordnung in wirtschaftlichen schwachen Räumen mit energetischen Defiziten wird durch den Marktfaktor abgebildet

### Ertragswert

673 m <sup>2</sup> Bürofläche x 4 €/m <sup>2</sup> nachhaltig zu erzielende Kaltmiete x 12	32.304,00 €
5.797 m <sup>2</sup> Produktionsfläche x 2 €/m <sup>2</sup> nachhaltig zu erzielende Kaltmiete x 12	139.128,00 €
20 Pkw-Stellplätze x 15 €/m <sup>2</sup> nachhaltig zu erzielende Kaltmiete x 12	3.600,00 €
<b>Zwischensumme 1</b>	<b>175.032,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten 20 %	- 35.006,40 €
Mietausfallwagnis 5 %	- 8.751,60 €
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>131.274,00 €</b>
Marktfaktor x 8	1.050.192,00 €
Sanierungskosten (geschätzt)	- 200.000,00 €
<b>Gesamtwert</b>	<b>850.192,00 €</b>

### Sachwert

12.877 m <sup>2</sup> Gewerbebauland x 17 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	218.909,00 €
1.031 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche x 2,55 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	2.629,05 €
4.000 m <sup>2</sup> Waldfläche x 1 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	4.000,00 €
673 m <sup>2</sup> Bürofläche x 250 €/m <sup>2</sup> Bauwert geschätzt	168.250,00 €
5.797 m <sup>2</sup> Produktionsfläche x 200 €/m <sup>2</sup> Bauwert geschätzt	1.159.400,00 €
20 Pkw-Stellplätze x 1.000 €/m <sup>2</sup> Bauwert geschätzt	20.000,00 €
<b>Zwischensumme 1</b>	<b>1.573.188,05 €</b>
Marktabschlag 10 %	- 157.318,80 €
Lageabschlag 15 %	- 235.978,21 €
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>1.179.891,04 €</b>
Sanierungskosten (geschätzt)	- 200.000,00 €
<b>Gesamtwert</b>	<b>979.891,04 €</b>

Dies ist ausdrücklich keine Wertermittlung gem. §194 BauGB, sowie ImmoWertV, WertV.

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren, das nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden, eine Haftung ist ausgeschlossen.



Treppenaufgang Bürogebäude



Showroom



Außenansicht neue Halle



Ansicht neue Halle



Produktionsbereich



Innenansicht Produktion

Objekt 4260



Büro-/Arbeitsräume



Lagerbereich



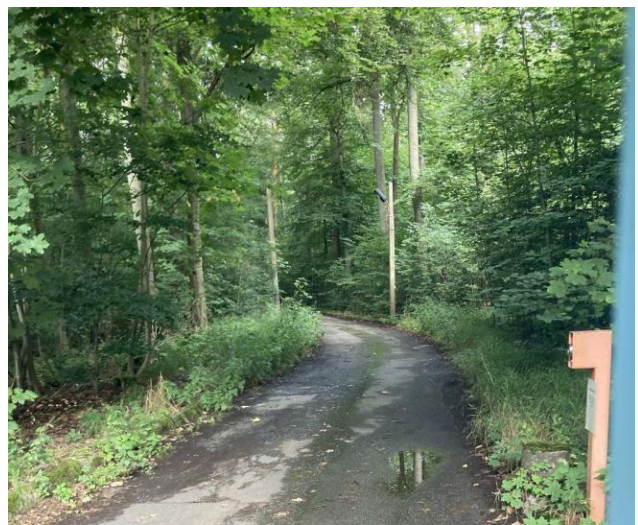
Frontansicht östl. Gebäude



Rückansicht östl. Gebäude



Dampferzeuger/ Heizung



Privatweg