

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 130/22



Datum: 25.07.2023
Az. MIB: 0101-001/23

Exposé

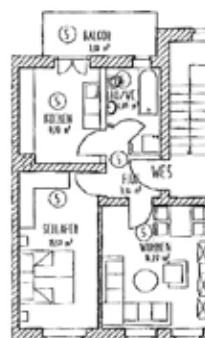
zum Gutachten über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG

des

im Wohnungsgrundbuch von Plauen, Blatt 19009, eingetragenen

104/1.000 Miteigentumsanteils

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 08527 Plauen, Straßberger Str. 90,
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss
nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet**



Der (lastenfreie) **Verkehrswert des Wohnungseigentums**
wurde zum Stichtag 27.04.2023 ermittelt mit

rd. 36.600 €

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de USt-IdNr.: DE223920434
Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN			



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 130/22
Wertermittlungsstichtag	21.04.2023	

Objektart:	Wohnungseigentum
Objektadresse:	Straßberger Str. 90, 08527 Plauen

Grundbuchamt:	Plauen
----------------------	--------

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Plauen	19009	1	5	104 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Plauen		2563/g	440 m ²

Objektbeschreibung lt. Grundbuch

104 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 2563/g, Straßberger Str. 90, Gebäude und Freifläche, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Neundorfer Vorstadt der Stadt Plauen in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Handels- und Gewerbeobjekten sowie Kleingärten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 30 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	nein	

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	Reihenmittelhaus
Geschosse	4 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1926
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 2002)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau



Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	9 Wohnungen (überwiegend bewohnt)

Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	104 / 1.000,00
Lage	2 - Raum - Wohnung im 2.OG
Anzahl Wohnräume	2 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Balkon, Abstellraum (Keller))
Wohn- / Nutzfläche	rd. 52,37 m ²
tats. Nettokaltmiete	252,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 5,50 €/m
Rohertrag	3.456,48 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal, mit Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	ohne
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne

Ergebnisse

Bodenwertanteil	3.860,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	ca. – 4.496,00
Ertragswert	35.700,00 €
Vergleichswert	37.500,00 €

Verkehrswert	36.600,00 €
---------------------	--------------------

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	84,24 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ²	ca. 11,90
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) ¹	ca. 784,00 €/m ²

¹ im Ertragswert, (im Vergleichswert abweichend)

² ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4

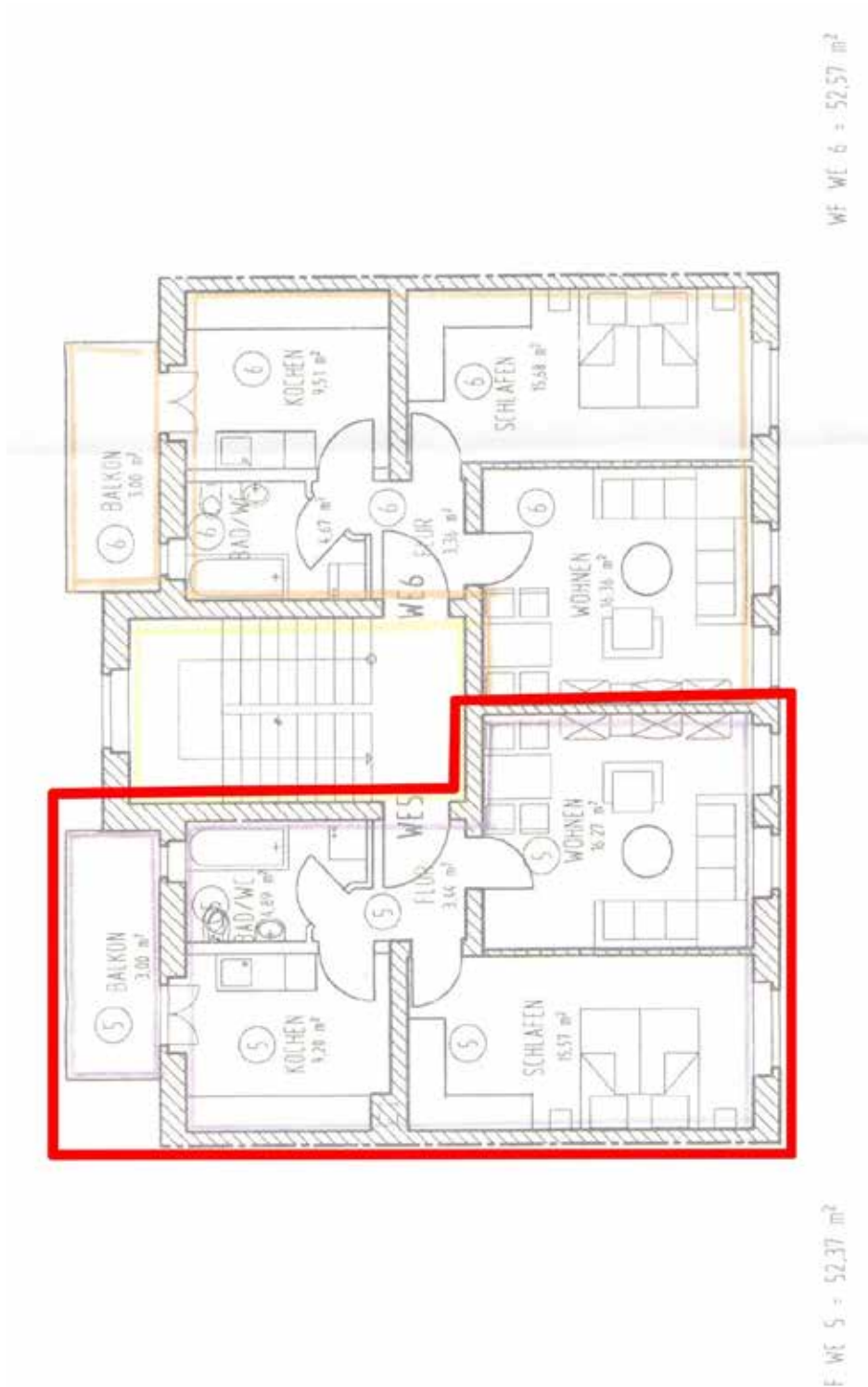


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses
 (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 4

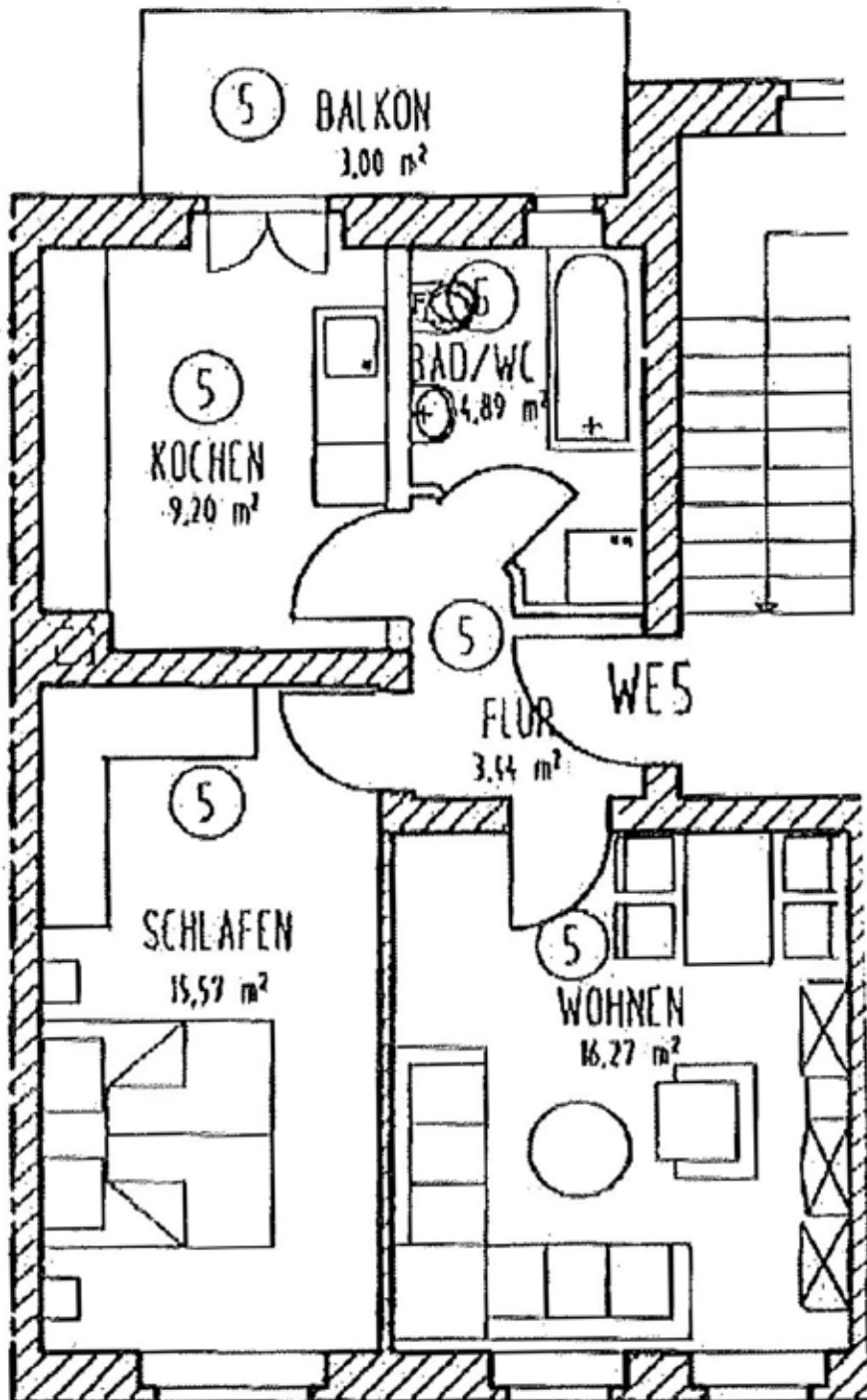


Bild 2: Grundriss der Wohneinheit Nr. 5

Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4

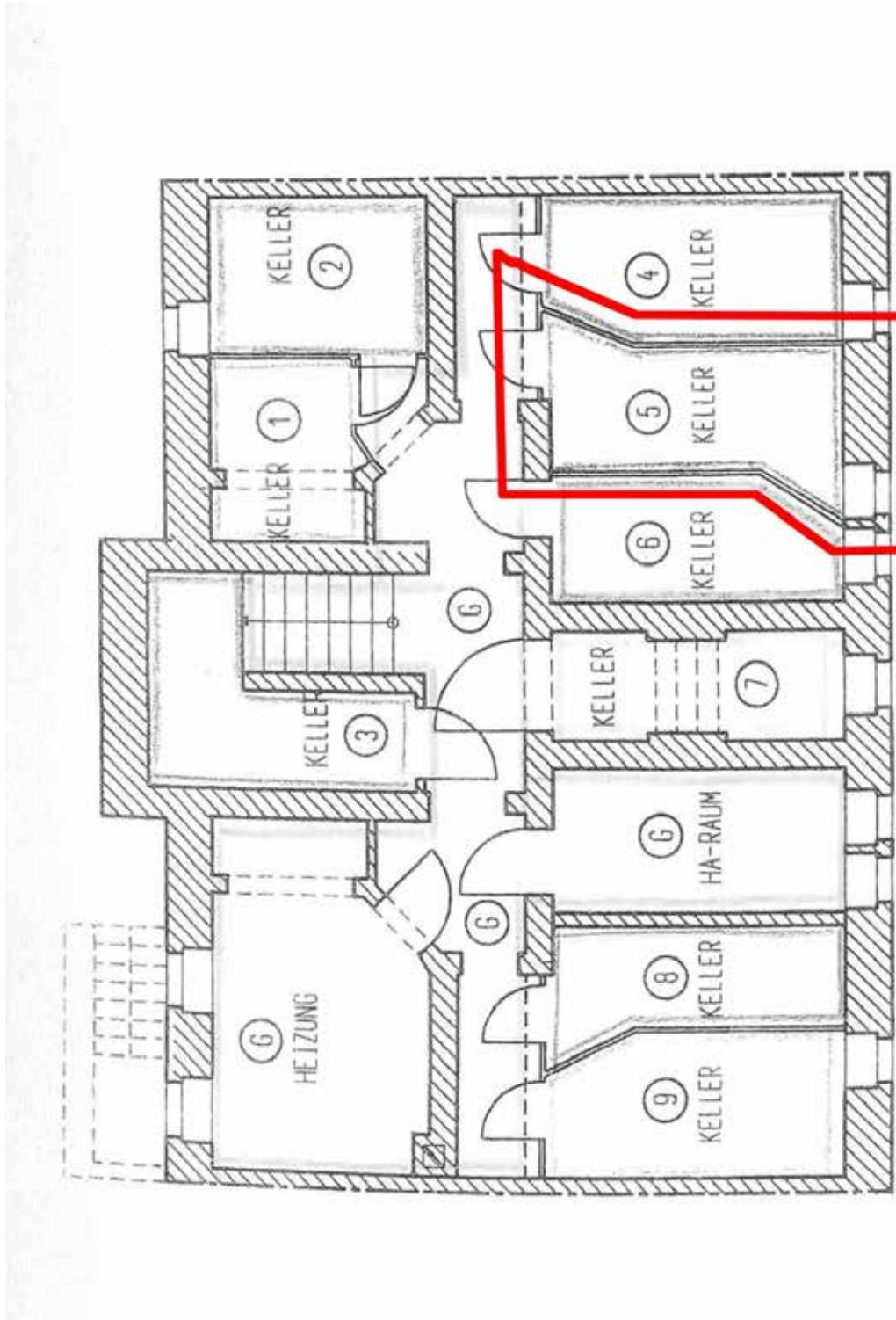


Bild 3: Grundriss des Kellergeschosses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 4: Hauseingang des Mehrfamilienhauses

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Detailansicht der Straßenseite des Mehrfamilienhauses (mit Wohnung Nr. 5)



Bild 6: Gartenseite des Mehrfamilienhauses (mit Wohnung Nr. 5)

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Foyer



Bild 8: Treppenhaus

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Kellergang

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Heizungsanlage



Bild 12: Kellerraum zu Wohnung Nr. 5

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Garten (zu MFH Straßberger Str. 90)



Bild 14: Garten (Blick entlang der Gebäudezeile)