

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 3 K 168/22



Datum: 05.10.2023
Az. MIB: 0101-007/23

Exposé

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

des

im Teileigentumsgrundbuch von Zwickau, Blatt 15181,
eingetragenen **55,860/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 08056 Zwickau ST Mitte-Nord, Leipziger Straße 37,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen (im Erdgeschoss),
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



Der (lastenfreie, denkmalgeprägte) **Verkehrswert des Teileigentums**
wurde **- nach äußerem Anschein -** zum Stichtag 21.07.2023 ermittelt mit rd.

22.700,00 €.

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.: 3 K 168/22
Wertermittlungstichtag	21.07.2023	

Objektart:	Teileigentum (Gewerbereinheit)
Objektadresse:	Leipziger Str. 37, 08056 Zwickau ST Mitte-Nord

Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau
---------------	---------------------

Teileigentumsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Zwickau	15181	1	1	55,860 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Zwickau		1136 u	330 m²

Objektbeschreibung lt. Grundbuch

55.860 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 1136 u, Leipziger Str. 37, verbunden mit Sondereigentum an Gewerberäumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Mitte-Nord der Stadt Zwickau in einfacher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung sowie Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (10 Wohnungen, 1 Gewerbeinheit).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	nein	Überschwemmungsgebiet

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	massiv
Anbauart	zweiseitig angebaut (Eckhaus)
Geschosse	3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1888
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 2003)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht Instandhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen erkennbar
Nutzung	10 Wohnungen (überwiegend bewohnt), 1 Gewerbeinheit (leerstehend)

Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	55,860 / 1.000,00 (laut Teilungserklärung)
Lage	2 - Raum – Gewerbeeinheit im EG
Anzahl Räume	2 (zzgl. WC, Flur)
Nutzfläche	rd. 39,2 m²
tats. Nettokaltmiete	0,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 6,00 €/m
Rohertrag	2.822,40 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	6,5 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Nutzung	leerstehend
Unterhaltungszustand	normal, mit Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	ohne
Besichtigung erfolgt	Innenbesichtigung der Räume war nicht möglich
Zubehör	ohne
Anmerkung	

Ergebnisse

- Bewertung nach äußerem Anschein! -

Bodenwertanteil	2.240,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 4.712,00 €
Ertragswert	23.000,00 €
Vergleichswert	20.500,00 €
Verkehrswert (denkmalgeprägt, lastenfrei)	22.700,00 €
Zubehör	0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	132,30 €/m²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	ca. 9,7
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) ¹	ca. 699,20 €/m²

¹ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

Anlage 1: Grundriss, Schnitt und Lageplan

Seite 1 von 3



Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses
(mit Kennzeichnung der Lage der zum Bewertungsobjekt gehörenden Räume)

Anlage 1: Grundriss, Schnitt und Lageplan

Seite 2 von 3



Bild 2: Grundriss des

Anlage 1: Grundriss, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 3

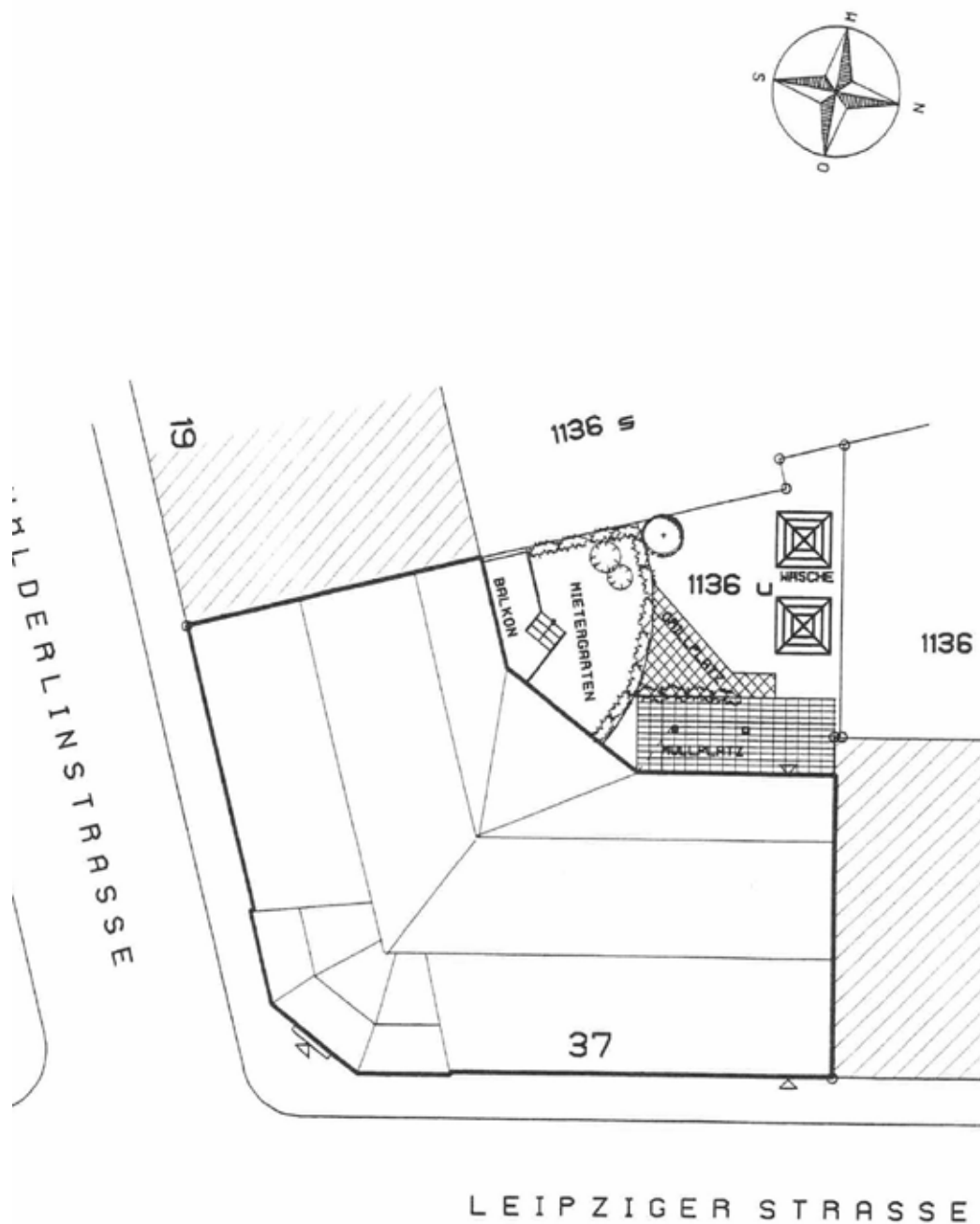


Bild 3: Lageplan

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses (von der Leipziger Str. aus,
mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses (von der Hölderlinstr. aus, mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 4: Detailansicht des Wohn- und Geschäftshauses (mit Eingang zum Sondereigentum)

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Hauseingang des Wohn- und Geschäftshauses



Bild 6: Durchgang Straße - Hof

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Rückansicht des Wohn- und Geschäftshauses (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 8: Eingang zum Treppenhaus

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Treppenhaus (mit Eingang zum Sondereigentum -Laden-)

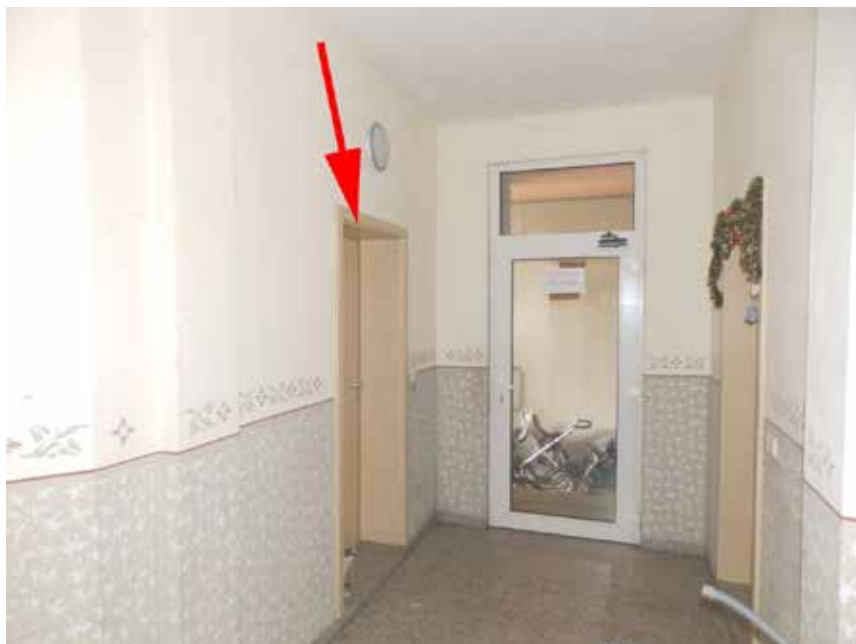


Bild 10: Treppenhaus (mit Eingang zum Sondereigentum -Lager, WC-)

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Durchgang zum Garten, Mülltonnenstellplatz



Bild 12: Fahrradstellplatz

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Treppenaufgang



Bild 14: Hausanschlussraum (Keller)

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Kellergang



Bild 16: Blick durch die Eingangstür von der Straße aus in den Laden