

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

Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Pölbitzer Str. 9  
08058 Zwickau

**Az.: 3 K 32/23**



Datum: 18.08.2023  
Az. MIB: 0101-005/23

## Exposé

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

des

im Teileigentumsgrundbuch von Zwickau, Blatt 7442, eingetragenen  
**123,190/1.000 Miteigentumsanteils**

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück  
in 08058 Zwickau ST Nordvorstadt, Mühlpfortstraße 68,

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit (2-Raum-Wohnung im EG)  
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der lastenfreie **Verkehrswert des** (als Wohnung genutzten) **Teileigentums**  
wurde zum Stichtag 11.07.2023 ermittelt mit rd.

**53.400 €**

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)

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Zwickau	<b>Az.: 3 K 32/23</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	11.07.2023	

<b>Objektart:</b>	Teileigentum (allerdings zu Wohnzwecken genutzt)
<b>Objektadresse:</b>	Mühlportstraße 68, 08058 Zwickau

<b>Grundbuchamt:</b>	Amtsgericht Zwickau
----------------------	---------------------

Teileigentumsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Zwickau	7442	1, 2/ zu 1	1	123,190 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Zwickau		1687/5	822 m <sup>2</sup>

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

123,190 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 1687/5, Mühlportstr 68, , verbunden mit Sondereigentum an der Raumeinheit, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Nordvorstadt der Stadt Zwickau in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung sowie Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (8 Wohnungen), 3 Carports und 1 Garage.

### Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet, § 34 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	Doppelhaushälfte
Geschosse	4 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1904
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 1995)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	8 Wohnungen (überwiegend bewohnt)



### Sondereigentum

<b>Merkmal</b>	<b>Wohnungseigentum</b>
Miteigentumsanteil	123.190 / 1.000,00 (laut Teilungserklärung)
Lage	2 - Raum - Wohnung im EG
Anzahl Wohnräume	2 (zzgl. Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum innerhalb, Abstellraum (Keller))
Wohn- / Nutzfläche	rd. 70,6 m <sup>2</sup>
tats. Nettokaltmiete	280,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 5,50 €/m
Rohertrag	4.662,24 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal, mit geringfügigem Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	ohne
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne
Anmerkung	Der Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung entspricht nicht dem reellwertigen Anteil der Einheit am Gesamtobjekt. Der reellwertige Anteil (gemessen am Ertragspotenzial) beträgt rd. 105,5 / 1.000

### Ergebnisse

Bodenwertanteil	13.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 12.286,00 €
Ertragswert	52.700,00 €
Vergleichswert	60.400,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>53.400,00 €</b>

### nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	154,00 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>	ca. 14,1
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup>	ca. 930,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 1 von 4

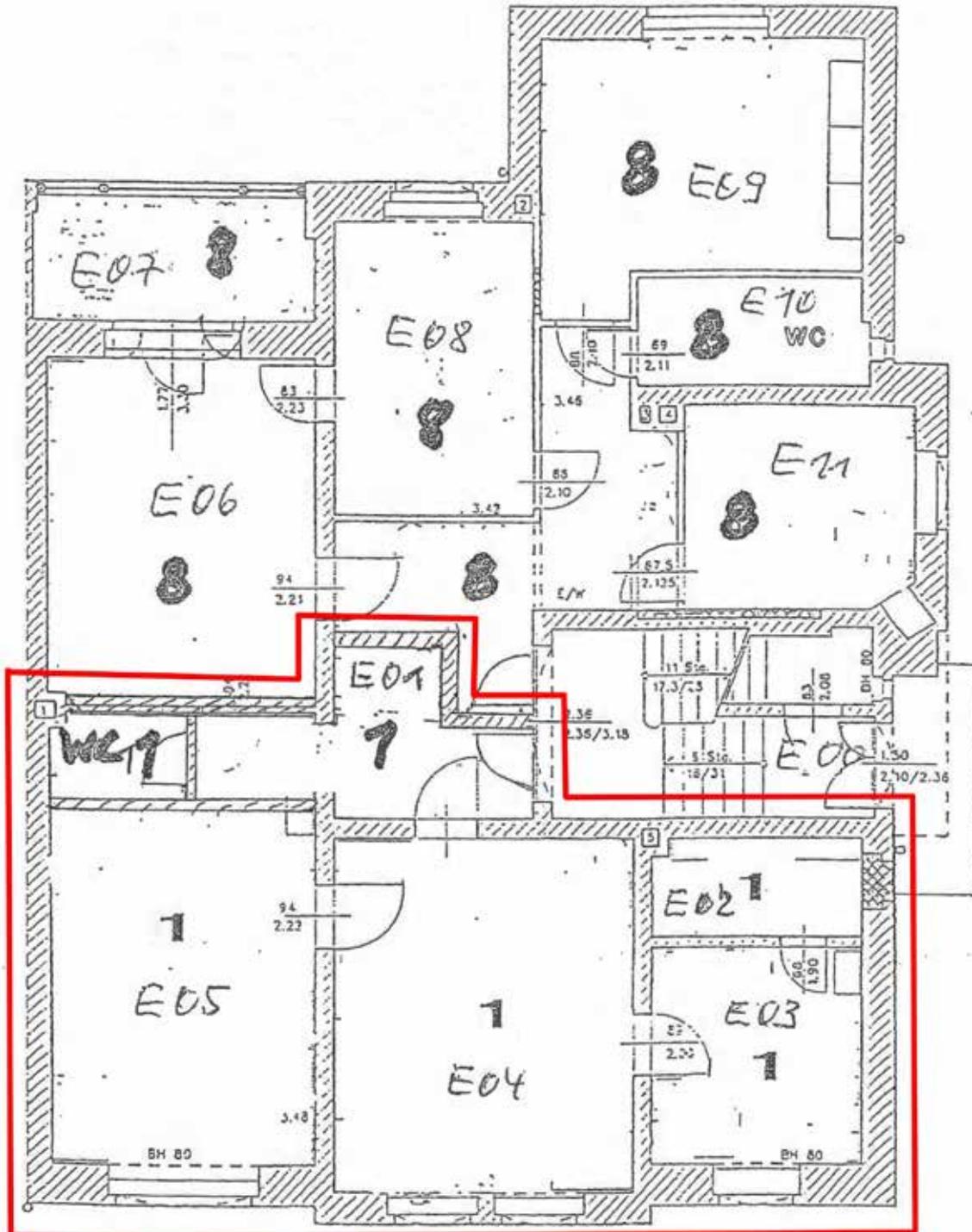


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 2 von 4

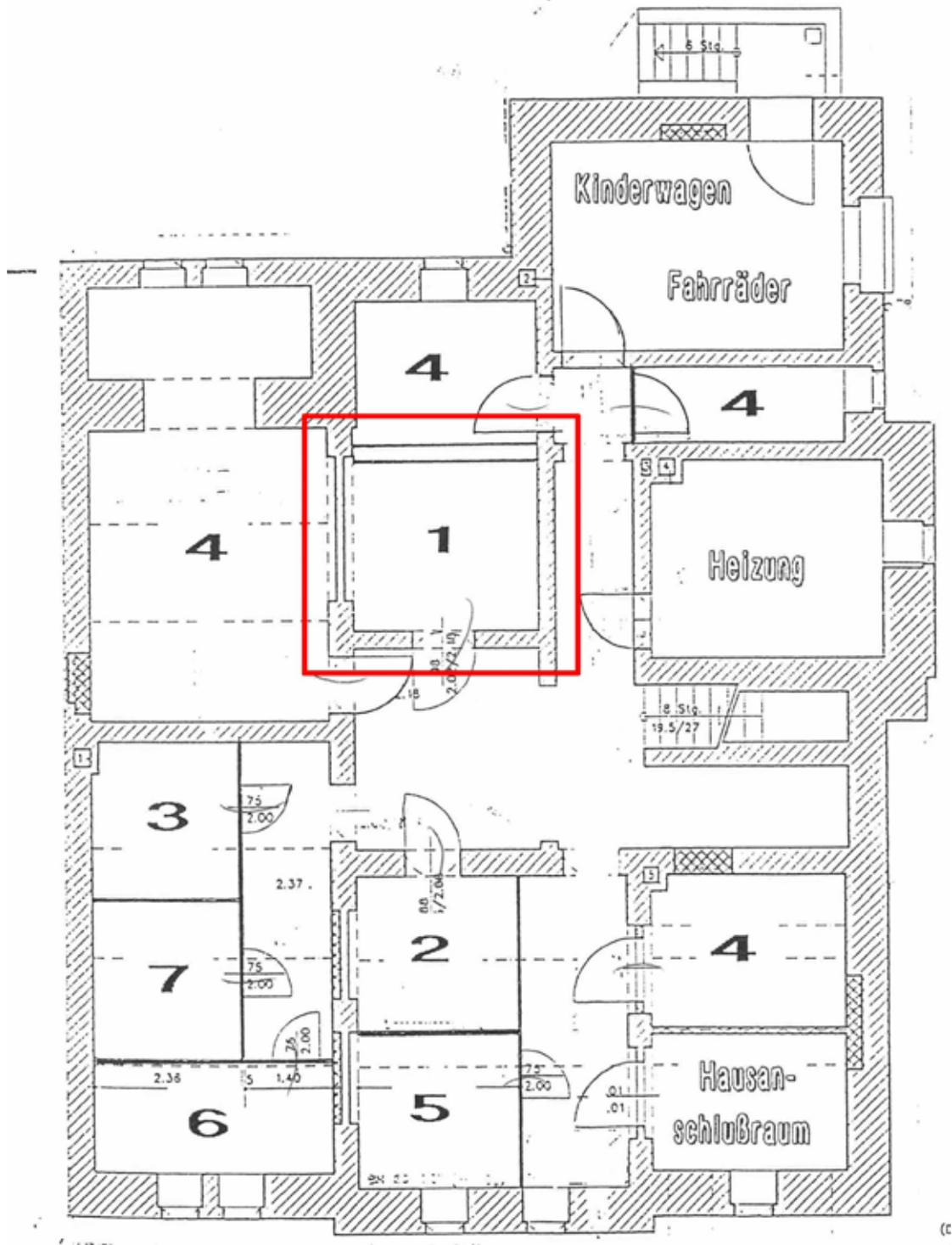


Bild 2: Grundriss des Kellergeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

# Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 4

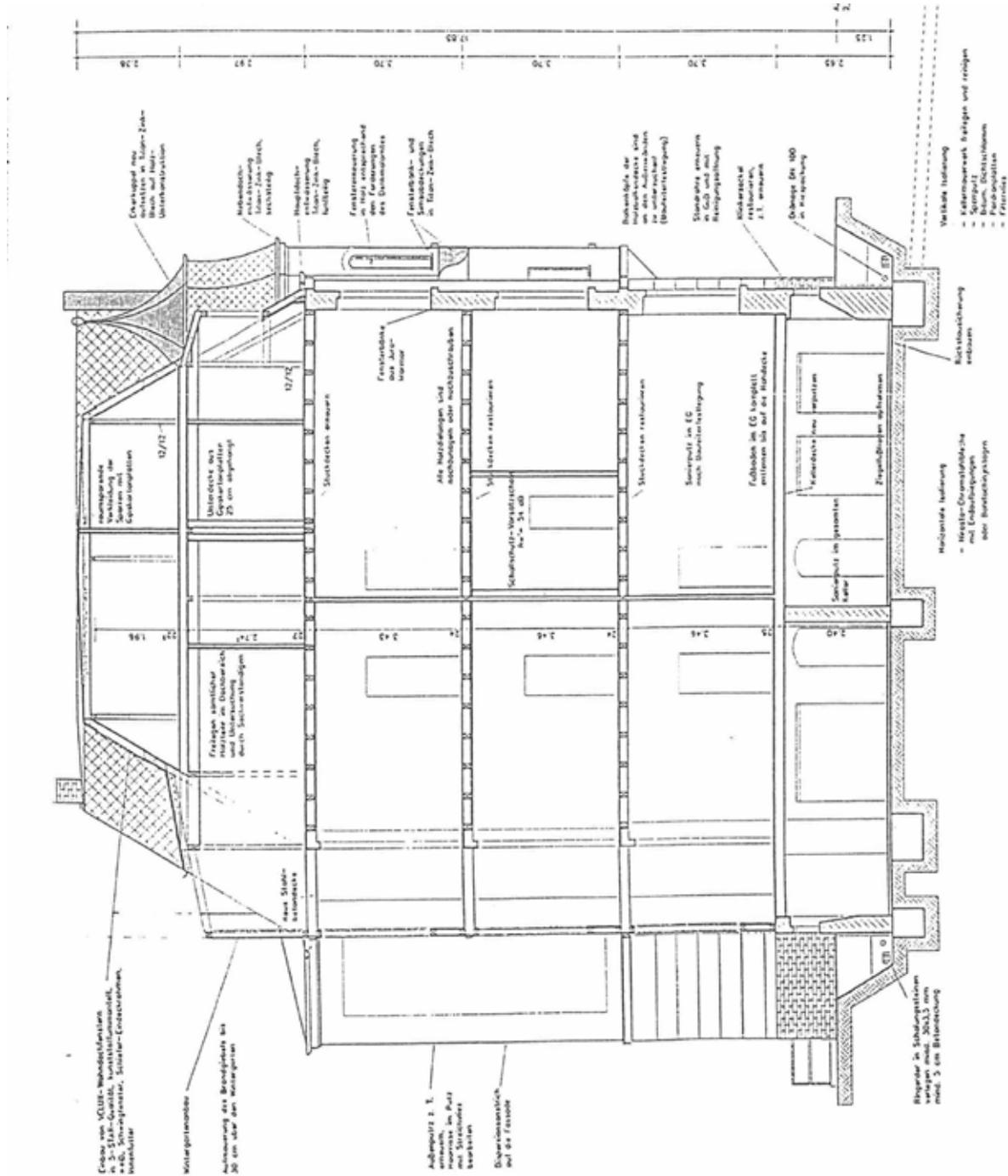


Bild 3: Gebäudeschnitt

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 4 von 4

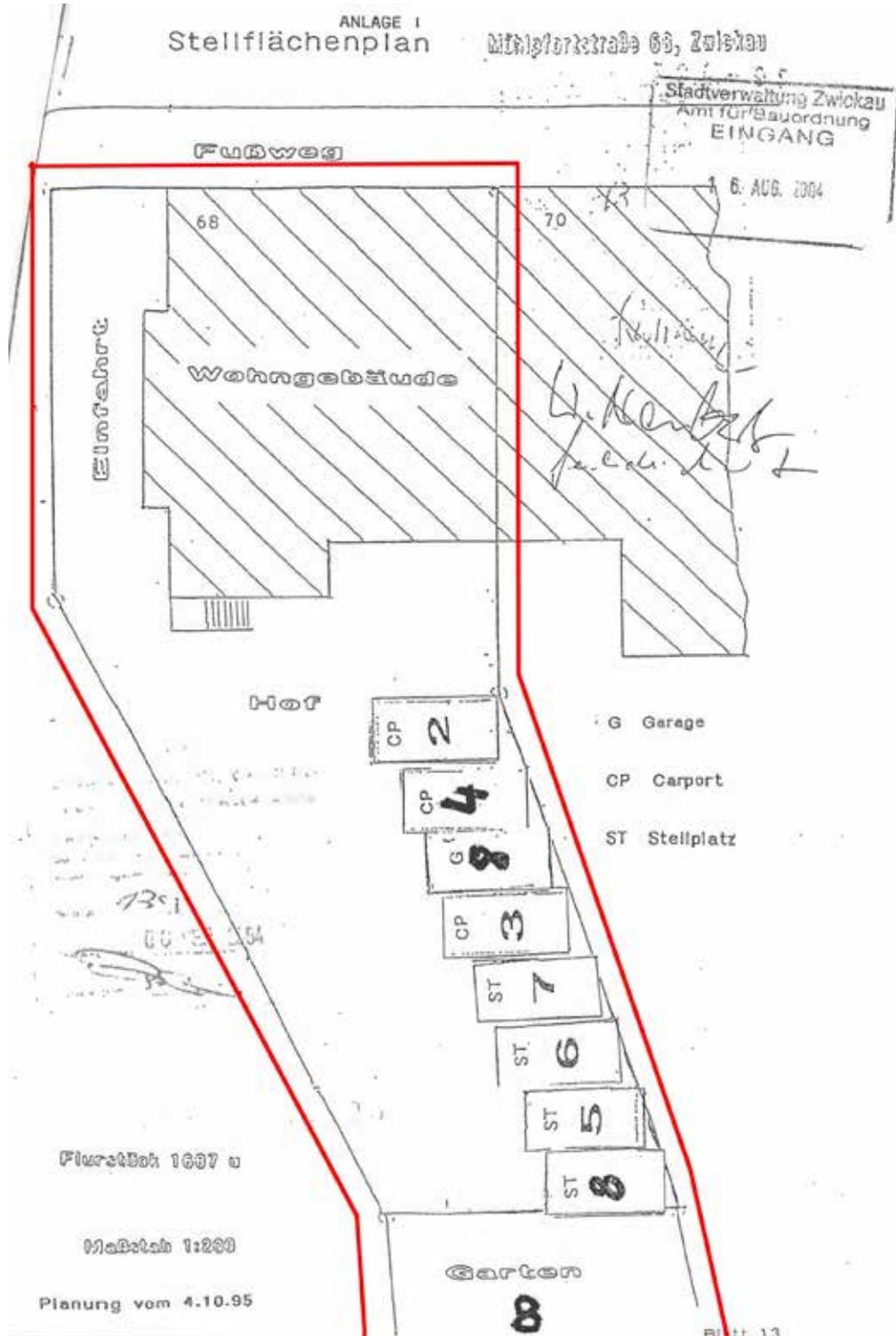


Bild 4: Auszug aus dem Lageplan  
 (mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks)

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 8



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 8



Bild 3: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 4: Treppenhaus (Eingangsbereich)

## Anlage 2 Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Treppenhaus (mit Eingangstür zur Einheit Nr. 1 (links))



Bild 6: Treppenhaus

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Kellergang



Bild 8: Fahrradkeller (Gemeinschaftseigentum)

## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Heizungsraum (Gemeinschaftseigentum)



Bild 10: Hausanschlussraum (Gemeinschaftseigentum)

## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Kellergang



Bild 12: Mansard-Boden

## Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Detailansicht der südlichen Gebäudeseite



Bild 14: Grundstückseinfahrt

## Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: rückwärtiger Grundstücksteil

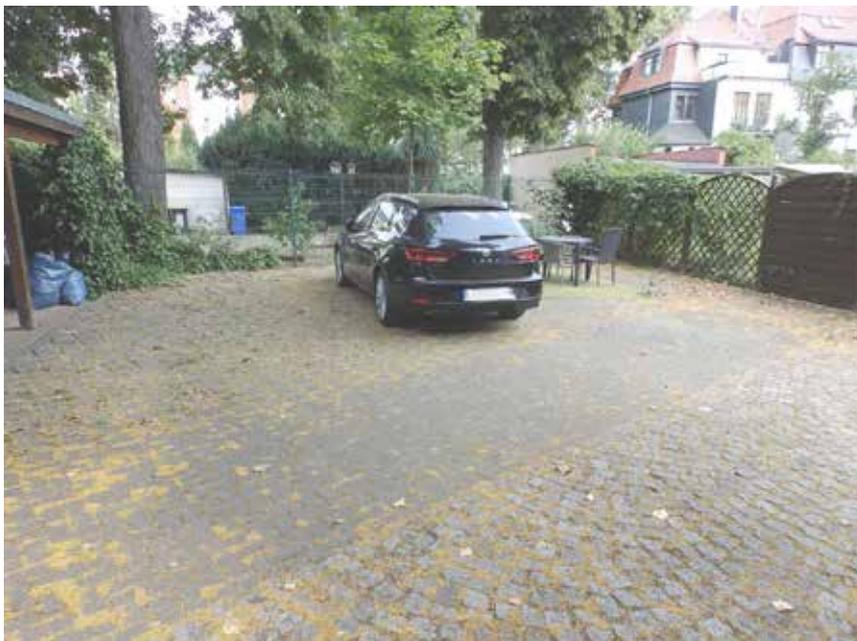


Bild 16: rückwärtiger Grundstücksteil