



Amtsgericht Zwickau

Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 12.01.2024
Az.: 3 K 96/23

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Mosel, Blatt 712 eingetragenen **104,931/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in **08058 Zwickau, Alter Teichweg 10,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 10, im EG links,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 3 K 96/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 geschätzt mit rd.

16.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 15 Seiten inkl. Fotos.
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pfliezhäuser Straße 83
Telefon: 03 75/29 48 28 | Fax: 03 75/29 48 39
f.neubauer@neubauer-eismann.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. F. Neubauer, Architektin | Sachverständige
Dipl.-Ing. A. Eismann, Architekt | Passivhausplaner
St.-Nr. 227/160/07107 | www.neubauer-eismann.de

HypoVereinsbank Zwickau
Konto-Nr.: 9232 540 | BLZ: 870 200 88
IBAN: DE 90 87020088 000 9232540
BIC: HYVE DE 3303 441



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhaus - Wohnanlage
Objektadresse:	Alter Teichweg 10, 12, 08058 Zwickau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mosel, Blatt 712, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mosel, Flurstück 400/3, Fläche 1.530 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2 Besonderheiten

Die Anfertigung von Innenraumfotos zum internen Gebrauch der Sachverständigen wurde von den Eigentümern mündlich gestattet.

Eine schriftliche Zustimmung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos liegt nicht vor!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Zwickau (ca. 86.000 Einwohner), Ortsteil Mosel
innerörtliche Lage:	nördlicher Stadtrand von Zwickau, unweit des VW-Werkes; Entfernung zum Stadtzentrum ca. 7 km; gute Wohnlage
Beeinträchtigungen:	zum Ortstermin keine erkennbar
Topografie:	eben; Gartenbereich mit Westausrichtung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Nebenstraße mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Alllasten:	im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerk

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nach Auskunft der Hausverwaltung und entsprechend dem Protokoll zur Eigentümerversammlung wurden die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Stellplätze lt. Umlaufbeschlussverfahren den Wohnungen wie folgt zugewiesen:

- „Je WE wird ein Stellplatz per Beschluss verbindlich zugeordnet und jeder Stellplatznutzer zahlt 5.00 €, dieser Betrag wird der IHR zugeführt.“

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:

besteht nicht

Darstellungen im Flächennutzungsplan (Entwurf):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauplanungsrecht:

§ 34 BauGB

Bauordnungsrecht:

keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

nach BauGB und KAG frei

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Wohnungen im Objekt sind überwiegend eigengenutzt oder vermietet. Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen, WEG-spezif. Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	freistehende Mehrfamilienwohnanlage (zwei Doppelhaushälften mit je fünf WE), zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1966
Modernisierung:	ca. 1996-1998
Wohnflächen:	gesamt: 581,62 m ²
Energieeffizienz:	Haus Nr. 10: Energieverbrauchskennwert: 112 kWh / (m ² * a), Haus Nr. 12: Energieverbrauchskennwert: 120 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk bzw. Blockbauweise mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Dach:	Satteldach, gedämmt, Dacheindeckung Betondachstein
Wasser-/Abwasserinstallationen:	überwiegend unter Putz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung im Haus Nr. 10, Baujahr ca. 2014, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
besondere Bauteile:	Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen
Bauschäden und Baumängel:	geringfügig, nicht wertrelevant
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.2 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wege- und Stellplatzbefestigung aus Bitumen und Betonpflaster,
- Standplatz für Mülltonnen, befestigt mit Betonpflaster, mit Einhausung aus Holzlamellen,
- Wäschepfähle aus Beton,
- Einfriedung (Maschendrahtzaun)

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Haus Nr. 10, EG links
Wohnfläche:	61,03 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, Kellerraum

	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer, rd. 15,13 m², gartenseitig gelegen • Schlafzimmer, rd. 15,52 m², gartenseitig gelegen • Kinderzimmer, rd. 10,33 m², straßenseitig gelegen • Küche, rd. 8,73 m², straßenseitig gelegen • Diele, rd. 5,86 m², innenliegend • Bad, rd. 5,46 m², straßenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	sehr gut, Orientierung nach Osten und Westen
Bodenbeläge, Wand-/Deckenbekleid.:	einfach
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1995/1996
Türen:	einfach
sanitäre Installation:	einfach, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeschichtungen komplett verschlissen und erneuerungsbedürftig, • Türen verschmutzt und verschlissen, • Putzschäden (Abplatzungen im Bereich der Wohnungseingangstür), • Elektroinstallation erneuerungsbedürftig, • Sanitärausstattung komplett verschlissen
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Wohnung ist stark verwahrlost und im vorgefundenen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar.
besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und vollständiger Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Um die Wohnung wirtschaftlich nutzen zu können und zeitgemäße Wohnbedingungen zu schaffen, ist eine vollständige Beräumung sowie Entkernung und Erneuerung der kompletten Innenausstattung erforderlich.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	je Stellplatz werden vom jeweiligen Nutzungsberechtigten 5 € monatlich der Instandhaltungsrücklage zugeführt
Instandhaltungsrücklage:	in normaler Höhe

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage (Gemeinschaftseigentum)

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr bzw. dem Jahr der Modernisierung entsprechenden guten Zustand. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	88,24	1.530,00	14.200,00	
Summe:			88,24	1.530,00	14.200,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus			61,03	1966	68	34	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	3.841,80	1.206,20 € (31,40 %)	3,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	232,11 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-655,42 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	262,17 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,16
Verkehrswert/Reinertrag:	6,07

Ergebnisse	
Ertragswert:	16.300,00 €
Vergleichswert:	15.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	16.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.12.2023

Bemerkungen:
Um die Wohnung wirtschaftlich nutzen zu können ist eine vollständige Beräumung sowie Entkernung und Erneuerung der kompletten Innenausstattung erforderlich.

Zwickau, den 12. Januar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

5 Fotos

Anmerkung:

Eine schriftliche Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos der bewerteten Wohnung Nr. 1 liegt nicht vor!



Bild 1, Alter Teichweg, Blick in Richtung Süden
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 2, Alter Teichweg, Blick in Richtung Norden
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 3, Ansicht der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage Alter Teichweg 10 und 12 von Nord-Osten mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 1 im Haus Nr. 10



Bild 4, Ansicht von Süd-Osten mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 1 im Haus Nr. 10



Bild 5, Ansicht der Gebäuderückseite von Süd-Westen



Bild 6, Blick auf den westlich gelegenen Gartenbereich mit Wäscheplatz



Bild 7, Ansicht von Nord-Westen



Bild 8, Standort für Mülltonnen vor dem nördlichen Gebäudegiebel



Bild 9, Blick vom Bewertungsgrundstück auf das unmittelbar gegenüber liegende Rittergut



Bild 10, Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Osten mit den vor dem Gebäude befindlichen Stellplätzen und mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 1 im Haus Nr. 10



Bild 11, Haus Nr. 10



Bilder 12 und 13, Hauseingangsbereich zum Haus Nr. 10



Bild 14, Treppenhaus



Bild 15, Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 1 im EG links



Bild 16, Treppenhaus Dachgeschoss



Bild 17, Treppe zum Keller

Keller



Bild 18, Flur



Bild 19, Trockenraum



Bild 20, Elt-Verteilerkasten



Bild 21, im Haus Nr. 10 befindliche Heizung für das Gesamtobjekt



Bild 22, Heizungsraum



Bild 23, Blick vom Heizungsraum in den Trockenraum