

Amtsgericht Zwickau
Abt. für Zwangsversteigerungen/ Zwangsverwaltungen
Pölbitzer Straße 9
08056 Zwickau

Datum: 08.01.2026
Az.: **3 K 117/25**

Exposé zum Gutachten

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

im Wohnungsgrundbuch von Coschütz, Blatt 262 eingetragenen **78,980/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 07984 Elsterberg, Neue Straße 5- 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Coschütz	262
Gemarkung	Flurstück
Coschütz	193/7



Der Verkehrswert des auftragsgemäß unbelasteten
Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
16.12.2025 ermittelt mit rd.
26.100 €.

Hinweis: Exposé ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten
für vermögenswirksame Entscheidungen zu betrachten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus („Altneubau“)
Objektadresse:	Neue Straße 6 07984 Elsterberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Coschütz, Blatt 262, lfd. Nr. 1,2
Katasterangaben:	Gemarkung Coschütz, Flurstück 193/7, Fläche 1494 m ²
WEG-Verwaltung:	Hausverwaltung Bauerfeind Dammsteinstraße 9a 08468 Reichenbach im Vogtland
Insolvenzverwalter:	Herr RA Hiecke Rädelstraße 13 08523 Plauen
Grundstücksversicherungen:	Lt. Auskunft des Eigentümers und gemäß vorgelegten Wirtschaftsplan liegen Gebäudeversicherungen und eine Haftpflichtversicherung vor.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	16.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Elsterberg (ca. 3.600 Einwohner); Ortsteil Coschütz
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Greiz (ca. 10 km entfernt) Treuen (ca. 11 km entfernt) Reichenbach im Vogtland (ca. 12 km entfernt) Plauen (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 145 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 92 Greiz-Plauen (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 72 (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Elsterberg (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig (ca. 125 km entfernt) Dresden (ca. 148 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrandlage (OT Coschütz); Die Entfernung zum Stadtzentrum von Elsterberg beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in Elsterberg entsprechend der Stadtgröße; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist fußläufig entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich im Stadtzentrum; Kindertagesstätten; Grund-, Oberschule sowie ein Gymnasium sind in Elsterberg vorhanden; dörfliche, ruhige Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise im Ortsteil; in direkter Umgebung auch Mehrfamilienhäuser; an das Bewertungsgrundstück grenzt ein Sportplatz (Fußball)
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	i. W. eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 25 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1494,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Sackgasse (nur sehr geringes Verkehrsaufkommen)

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Parkmöglichkeiten in direktem Umfeld ausreichend vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:**

elektrischer Strom, Wasser;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:**

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

**Baugrund, Grundwasser (soweit au-
genscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen (gemäß schriftlicher Auskunft, s. Anlage 6 zum Gutachten).

Denkmalschutz:

Im Geoportal des Vogtlandkreises werden **keine denkmalrelevanten Besonderheiten**, das Bewertungsobjekt betreffend, aufgeführt.

2.4.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Es wird daher davon ausgegangen, dass Beiträge in absehbarer Zukunft nicht anfallen.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnblockgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Es ist in Wohnungseigentume aufgeteilt.
Das in diesem Gutachten **zu bewertende Wohnungseigentum** ist zum Wertermittlungstichtag **eigengenutzt**.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhausblock mit zwei Hauseingängen (Neue Straße 5 und 6); dreigeschossig; unterkellert; i. W. nicht ausgebautes Dachgeschoss (nur zwei kleine Nutzungseinheiten je Hauseingang sind wahrscheinlich teilausgebaut, vgl. Bauzeichnungen in den Anlagen zum Gutachten); freistehend
Baujahr:	geschätzt Anfang der 1960er Jahre; Im Energieausweis wird ein Baujahr des Gebäudes von 1960 aufgezeigt.
Modernisierung:	Das Gebäude wurde lt. Baubeschreibung zur Teilungserklärung um 1994/95 modernisiert¹ (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Folgende energetische Gebäudeaufwertungen werden i. W. aufgeführt: • Dachinstandsetzung einschließlich Dachklempnerarbeiten • Fassadeninstandsetzung einschl. Vollwärmeschutz • Erneuerung der Fenster einschließlich der Hauseingangstüren • Einbau eines modernen Heizungssystems und einer zentralen bzw. dezentralen Warmwasserversorgung Außerdem werden Instandhaltungsaufwendungen aufgeführt, so dass das Wohnhaus mit den Wohnungen in einen zum Zeitpunkt der Maßnahmen zeitgemäßen Ausstattungszustand versetzt wird (s. ergänzende Ausführungen im Gutachten).
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 13.07.2018 vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 87,40 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 79,5 kWh / (m² * a); <u>Hinweis:</u> Ausgewiesene Energieverbräuche in Energieausweisen auf Grundlage eines Energieverbrauchs sind weniger aussagefähig, da diese vom Verhalten der Bewohner abhängig sind.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Fassade wirkt intakt; tlw. farblich aufwertungsbedürftig

¹ Beschreibungen zu Modernisierungen beziehen sich i. W. auf die Baubeschreibung.

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerabstellräume;

Gemeinschaftsräume (wie Waschmaschinenraum; Heizungsraum, Hausanschlussraum)

Erdgeschoss:

je Hauseingang 2 Wohnungen

1. – 2. Obergeschoss:

je Hauseingang 2 Wohnungen

Dachgeschoss:

Dachboden (i. W. Wäscheboden);

Im Dachgeschoss befinden sich je Hauseingang zwei (teil-) ausgebaute Räumlichkeiten, welche fremden Sondereigentumen zugeordnet sind.

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau
(DDR-typischer Wohnblockbau, „Altneubau“)

Fundamente:

Streifenfundament (baujahresentsprechend)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz, 6 cm Dämmplatten);
Wärmedämmverbundsystem wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen um 1994/95 erstellt.

Innenwände:

i. W. Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton (baujahresentsprechend)

Treppen:

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Kunststeinbelag;
mit baujahresentsprechendem Holzgeländer (gestrichen)

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt mit Überdachung (Wetterschutz);
Hauseingangstür wurde im Zuge der Modernisierungsarbeiten um 1994/95 erneuert.

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Schindeln (Eternit oder gleichwertig);

Die Dacheindeckung inkl. Dachklempnerarbeiten wurden im Zuge der Modernisierungsarbeiten 1994/95 instandgesetzt.

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Kaltwasserleitungen im Gebäude bis zur Wasseruhr aus Kupferrohr (im Zuge der Modernisierungsarbeiten 1994/95 erneuert); Hausanschlussleitungen wurden nicht erneuert.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Steckdosen; mittlere Beleuchtungskörper, einfachere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank; Im Zuge der Modernisierungsarbeiten 1994/95 wurde das Leitungssystem einschl. Hausanschlusskasten bis zu den Wohnungsverteilungen erneuert.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Heizungsraum konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden! Im Zuge der Modernisierungsarbeiten 1994/95 wurde die zentrale Heizungsanlage eingebaut. Es kann mittelfristig der Einbau einer neuen Heizungsanlage notwendig werden.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Im Zuge der Modernisierungsarbeiten 1994/95 eingebaut.

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden (i. W. nur die kleine Hauseingangsüberdachung)
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen wertrelevanten besonderen Einrichtungen vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist entsprechend des Bau- und Modernisierungsjahres gut.

3.1.6 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.2 Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum

3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung samt Kellerraum² im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss , Hauseingang Neue Straße 6
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 59 m² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 2 Kellerabstellräume; Küche, Bad, und Kinderzimmer sind straßenseitig orientiert; Schlaf- und Wohnzimmer gartenseitig und der Flur ist innenliegend.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; typisch für das Baujahr
Besonnung/Belichtung:	gut/ausreichend

3.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Bad: Fliesenbelag (ca. 1995 eingebaut); sonst i. W. Laminat in verschiedenen Holzoptiken (ca. 2014 erneuert); im Schlafzimmer heller textiler Bodenbelag; Bodenbeläge wirken i. W. zeitgemäß und gepflegt.
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten (auch farbig/gemustert); tlw. strukturierte Optik; im Bad ca. 1,20 hoch Fliesen (hell, tlw. mit dezenten Motiven, Stand um 1995); sonst im Bad Holzpaneelen
Deckenbekleidungen:	überwiegend mit Verkleidungen versehen: Holzpaneelen (Stand Mitte der 1990er Jahre) im Bad und Kinderzimmer, im Wohnzimmer Verkleidungen in Holzoptik (Paneelen), im Schlafzimmer Styropurplatten; im Flur glatt, gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Stand Mitte der 1990er Jahre); Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff mit Beschichtung (Stand Mitte der 1990er Jahre)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> glatte Wohnungseingangstür in Holzoptik mit passenden Zargen und mittleren Beschlägen

² Dem zu bewertenden Sondereigentum sind **zwei Kellerabstellräume** zugeordnet (vgl. auch Grundrisszeichnungen in der Anlage zum Gutachten.

	(Stand Mitte der 1990er Jahre);
	<u>Zimmertüren:</u> glatte Holzwerkstoff-Füllungstüren in Holzoptik mit passenden Zargen; vereinzelt mit Lichtausschnitt) und Beschlägen (Stand Mitte der 1990er Jahre)
sanitäre Installation:	mittlere Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 Handwaschbecken (in Badmöbel integriert) 1 Badewanne 1 WC, weiße Sanitäröbekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Küchenmöbel sind lt. Auskunft zum Ortstermin Fremdeigentum, Eigentum des Ehegatten)
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist gut; die Wohnräume hinterlassen einen entsprechend dem beschriebenen Ausstattungsstandard ansprechenden und gepflegten Zustand.

3.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine (bekannt/mitgeteilt)
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

**Haugeldinformationen/ Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage)
Gemäß zum Ortstermin vorgelegtem
Wirtschaftsplan (01.01.2024-
31.12.2024):**

Das **monatliche Hausgeld** beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt **157,83 € zzgl. 30,17 € Rücklage** GM-Sparen.

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage für die Gesamtanlage beträgt 4.583,28 €.

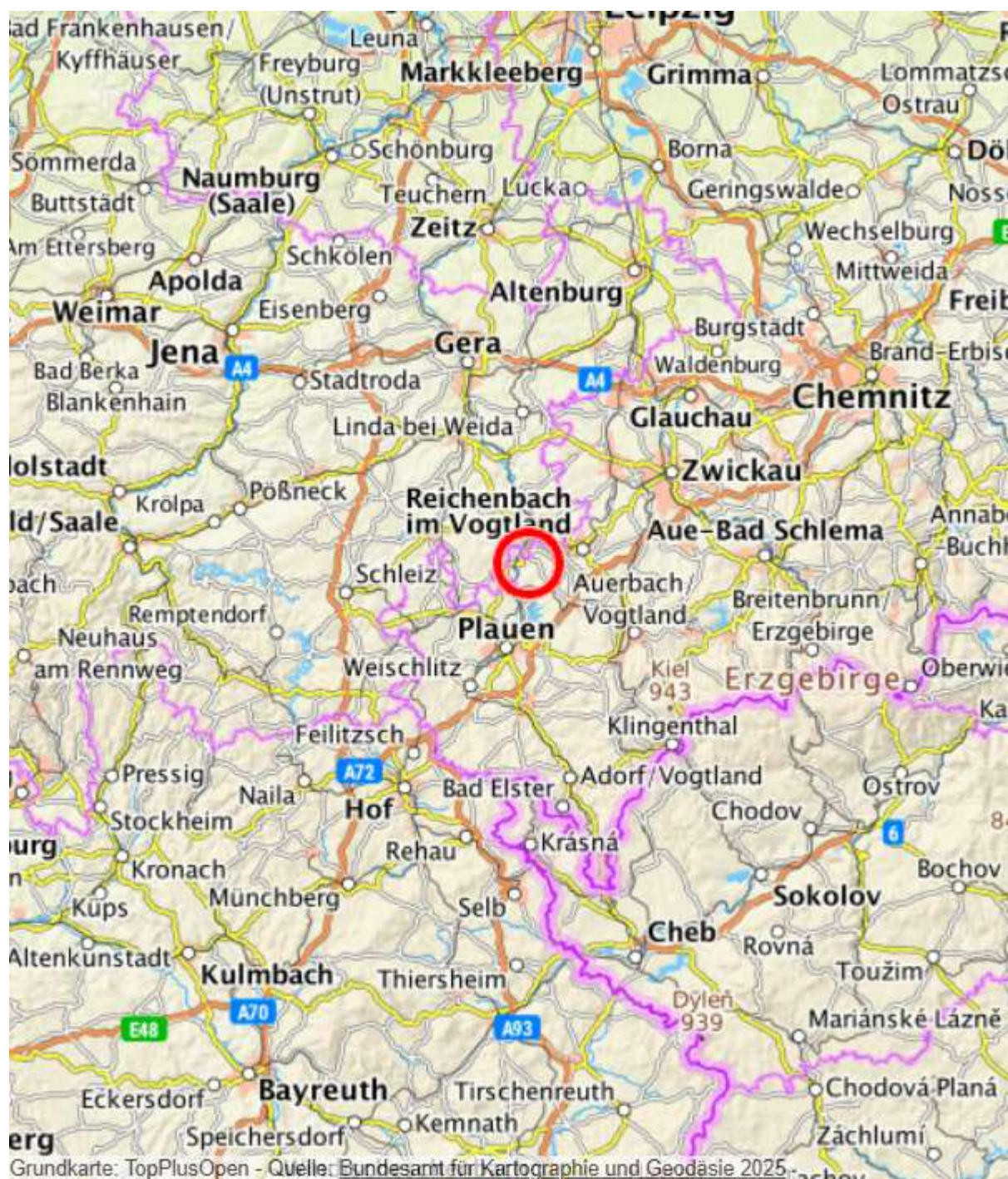
Dem zu bewertendem Wohnungseigentum sind demnach rd. 362 € zugeordnet.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten (entsprechend dem Bau- und Modernisierungsjahr) entsprechenden Zustand;
die Gesamtanlage hinterlässt i. W. einen einfachen und gepflegten Eindruck.

Anlage 1

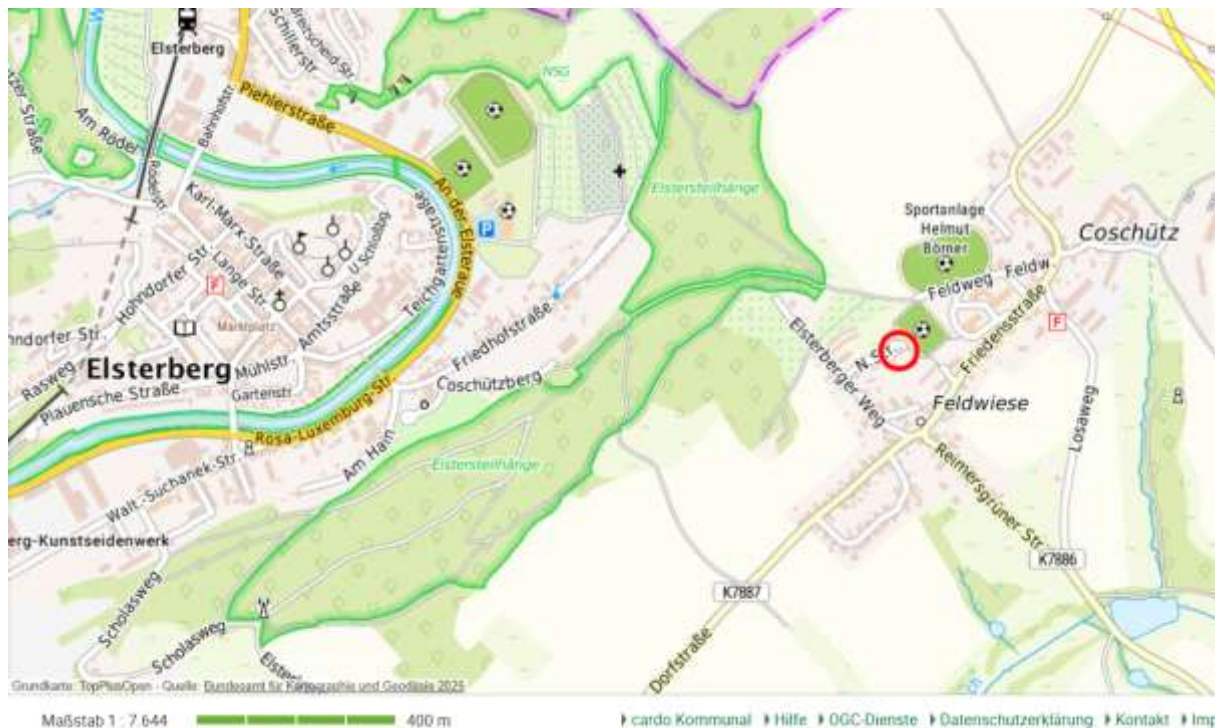
Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Maßstab 1 : 978.394 60 km

Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan und Luftbild, jeweils mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 3



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis

Postplatz 5
08523 Plauen

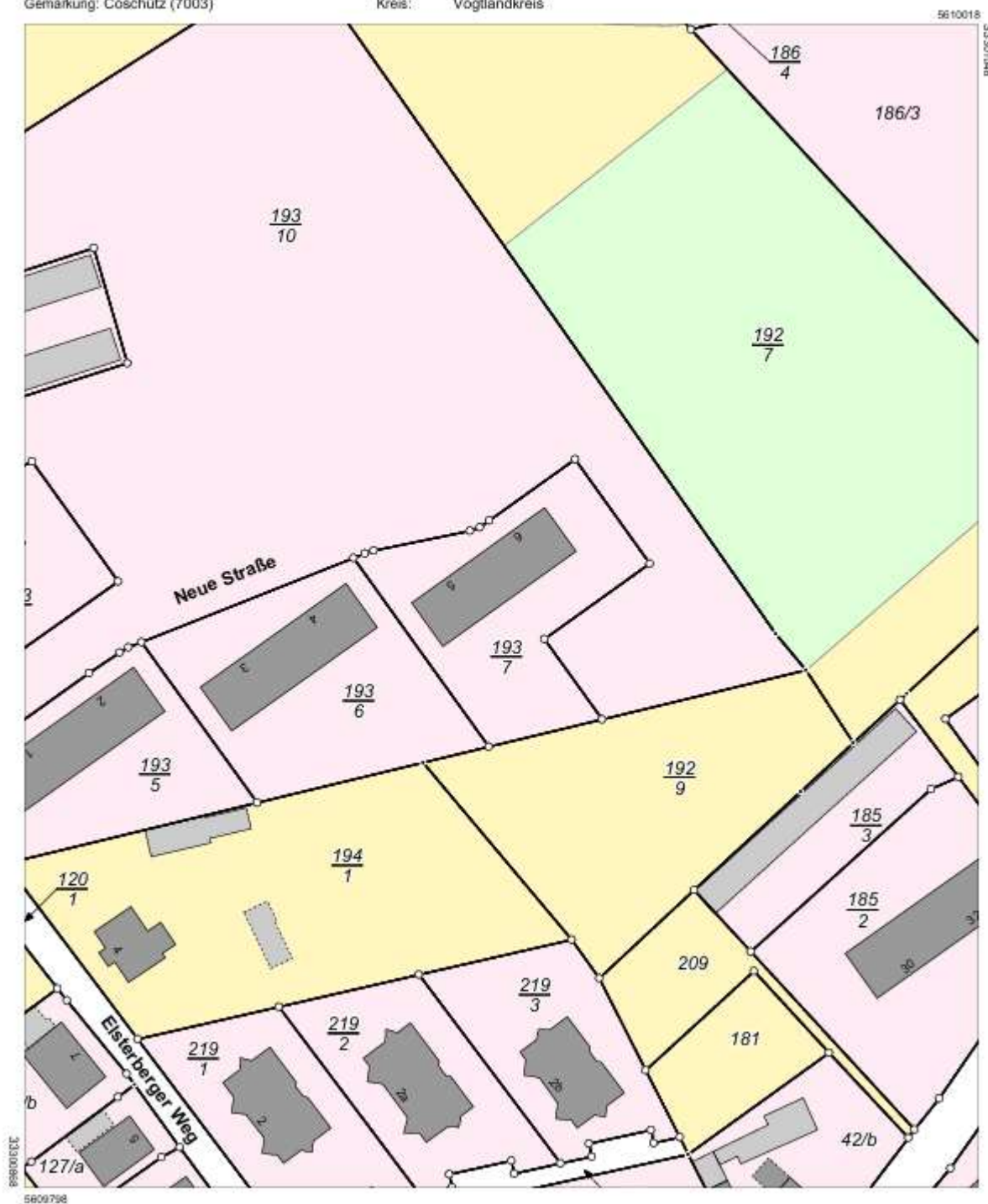
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.10.2025

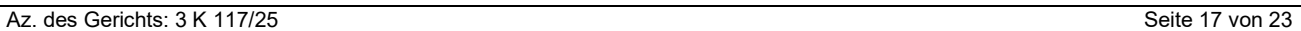
Flurstück: 193/7
Gemarkung: Coschütz (7003)

Gemeinde: Stadt Elsterberg
Kreis: Vogtlandkreis



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen



Anlage 5

Fotodokumentation



Blick auf den Wohnblock mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Gartenseitige Ansicht und nord-östlich orientierte Giebelseite des Wohnblocks



Hauseingangsbereich, Neue Straße 6



Türen zum Garten mit dem Wäscheplatz auf der gartenseitig orientierten Gebäudelängsseite



Blick auf die Hauseingangstür



Waschmaschinenraum im Keller



Kellergang



Kellergang mit Blick auf die Tür zu einem Kellerabstellraum,
der dem Wohnungseigentum zugeordnet ist



Elektroanschlusskasten im Kellergeschoss des Wohnhauses



Blick auf die Wohnungseingangstür des zu bewertenden Wohnungseigentums



Blick in das Treppenhaus



Blick in den Dachboden (Wäscheboden)