



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 28.03.2024  
Az.: 3 K 161/23

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück**  
in 08056 Zwickau, Von-Schlegel-Straße 11



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 3 K 161/23

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 geschätzt mit rd.

**449.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 11 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9  
08141 Reinsdorf | Pliezhäuser 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:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Von-Schlegel-Straße 11, 08056 Zwickau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberhohndorf, Blatt 784, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberhohndorf, Flurstück 210 d, 540 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	18.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Zwickau (ca. 86.000 Einwohner), Stadtteil Oberhohndorf
innerörtliche Lage:	östlicher Stadtrand, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km, gute Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraßen mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden, evtl. Hang- oder Schichtenwasser, Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

### 2.3 Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	(Entwurf) Wohnbaufläche

Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	fehlende Rauchmelder, ausgebauter Spitzboden ohne zweiten Rettungsweg (bauordnungsrechtlich nur als Abstellraum nutzbar)

## 2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG beitragsfrei

## 2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze und ein kleines Carport. Das Objekt ist z. T. vermietet, eine Wohnung (Maisonettewohnung), zwei Garagen und das Carport sind eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden vollständig ausgebaut
Baujahr:	1927
Modernisierung:	1997 überwiegend modernisiert
Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Ziegelmauerwerk, Fußboden Beton, z.T. gefliest
Umfassungswände:	Hohlwände aus Ziegelmauerwerk, 39 cm dick, mit 16 cm Wärmedämm-Verbundsystem
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton-Hohldielen, Geschossdecken: Holzbalkendecken
Treppen:	massiv, innerhalb der Maisonettewohnung aus Holz
Dach:	Holz-Walmdach, Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachflächen gedämmt
Wasserinstallationen:	Vorwandinstallation, ca. 1997 erneuert
Abwasserinstallationen:	ca. 1997 erneuert
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, ca. 1997 erneuert
Heizung, Warmwasserbereitung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 1997, Plattenheizkörper, z. T. Handtuchheizkörper

### **Raumausstattungen und Ausbauzustand der Wohnungen**

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Spanplatten, gute Beläge in mittlerer Preisklasse, in Bädern Fliesen
Wand-/Deckenbekleidungen:	gute Tapeten, z.T. Paneele, z.T. Strukturputz, in Bädern Fliesen in guter-sehr guter Qualität
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (Scheibenzwischenraum mit Edelgasfüllung), Baujahr ca. 1997, Vorsatzrollläden
Türen:	glatte Holz-Futerrahmentüren, furniert
sanitäre Installation:	Bäder: je 1 Dusche oder Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, gute-sehr gute Qualität, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Holz-Einbauschränke im Dachgeschoss und Spitzboden, Holz-Innentreppe in der Maisonettewohnung
Bauschäden und Baumängel:	fehlende Rauchmelder
wirtschaftliche Wertminderungen:	z. T. „gefangene“ Räume

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangspodest, Eingangsüberdachung, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Sauna im Spitzboden, stillgelegt
Besonnung und Belichtung:	gut, Orientierung nach Norden, Osten und Westen
Bauschäden und Baumängel:	leichte Fassadenmängel (sichtbarer Bauschaum), baujahresbedingte geringe Anzeichen aufsteigender Feuchtigkeit im Sockelbereich der Außenwände und z. T. im Keller, ehemaliger Wasserschaden im Keller, vollständig behoben
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Objekt macht insgesamt einen gepflegten, intakten Eindruck.

### **3.2 Garagen**

Gebäudeart:	drei aneinandergereihte Fertiggaragen aus Blech
Baujahr:	ca. 2004

### **3.3 Carport**

Gebäudeart:	Carport aus Holz
Baujahr:	ca. 2019

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Geländestufen, Terrasse, Stützmauern, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedungen, Außenwasseranschluss, Metall-Geräteschuppen, Fertig-Gewächshaus

## 4 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flurstücksnummer **210 d**

in **Zwickau, Von-Schlegel-Straße 11**  
Wertermittlungsstichtag: **18.03.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	137,22	540,00	74.100,00
Summe:			137,22	540,00	74.100,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus		520,56	266,30	1927	70	41
Gesamtfläche	Garage		54,00		2004	50	30
Gesamtfläche	Carport		12,00		2019	50	45

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	21.406,44	5.323,73 € (24,87 %)	2,50	0,90

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	278,26 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-4,51 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.686,07 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>20,97</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>27,92</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	435.000,00 € (86 % vom Sachwert)
Sachwert:	503.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>449.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	18.03.2024

Zwickau, den 28. März 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

## 5 Fotos

### Anmerkung:

Einer Veröffentlichung von Innenraumfotos wurde durch die Eigentümer nicht zugestimmt.



Bild 1, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Von-Schlegel-Straße stadteinwärts in Richtung Westen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 2, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf der Von-Schlegel-Straße stadtauswärts in Richtung Osten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 3, Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auf dem Südplatz in Richtung Norden mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 4, Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Westen



Bild 5, Ansicht des Giebels und der westlichen Gebäudefassade von der Einmündung Südplatz in die Von-Schlegel-Straße



Bild 6, Ansicht östlichen Gebäudelängsseite mit Hauseingang vom Gartenbereich



Bilder 7 und 8, Ansicht der zum Bewertungsobjekt gehörenden Garagen und des Carports an der Von-Schlegel-Straße





Bild 9, Zugang zum Grundstück an der Von-Schlegel-Straße



Bild 10, Hauseingangsbereich



Bild 11, Gartenbereich mit Blick auf den Mülltonnenstellplatz und das Carport



Bild 12, Terrasse neben dem Hauseingang



Bild 13, Garten