

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**38,683/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Rathausstraße 2, 4 und Rathausstraße 5, 7**

08058 Zwickau OT Crossen

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5
im 2. Obergeschoss des Hauseinganges Rathausstraße 2
und Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 5**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.07.2025 ermittelt mit rd.

32 000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 7,8 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 571 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau, Pölbitzer Straße 9,
08058 Zwickau
- Geschäftszeichen: **11 K 44/25**
- Erstellungsdatum: 04.08.2025
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Crossen, Blatt 436, lfd. Nr. 1 38,683/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 94/2 Gebäude- und Freifläche Rathausstraße 2, 4 zu 1 556 m ² Flnr.: 64/1 Gebäude- und Freifläche Rathausstraße 5, 7 zu 2 098 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5. Sondernutzungsrechte sind begründet; hier: Pkw-Stellplatz Nr. 5 Das Bewertungsgrundstück ist in 24 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1993.
WEG - Verwaltung:	PARi Grundbesitz Verwaltungs GmbH Brühl 10, 04109 Leipzig Die Flurstücke Rathausstraße 2,4 und Rathausstraße 5,7 bilden getrennte Eigentümergemeinschaften.
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24.07.2025
Derzeitige Nutzung der Gebäude:	Wohnnutzung, insgesamt 24 Wohnungen, je 12 Wohnungen pro Gebäude und je 6 Wohnungen pro Hauseingang, Wohnungen vorwiegend bewohnt, vielfach Eigennutzungen
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 5	leerstehend
Wohnfläche:	ca. 56,05 m ²
Aktuelles Hausgeld, ab 01.01.2025:	177,34 €/ monatlich, davon 37,68 € Rücklage

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Zwickau, 5 Stadtbezirke mit 35 Stadtteilen gesamt ca. 87 000 Einwohner, Große Kreisstadt
Innerörtliche Lage:	ca. 6 km nördlich des Stadtzentrums von Zwickau im Stadtteil Crossen, an der Ecke einer Haupt- und Nebenstraße sowie gegenüber der Freiwilligen Feuerwehr Crossen gelegen, einzelne Geschäfte, Kindergarten, Grundschule, Arzt u.a. in fußläufiger Entfernung, weitere Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet von Zwickau und mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar
Verkehrslage:	Hauptbahnhof Zwickau mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder eigenem Fahrzeug erreichbar Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min B 93, B 175 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 10 km Nächstgelegene größere Orte: Chemnitz ca. 50 km, Leipzig ca. 80 km

Topographische Grundstückslage:	Flnr. 94/2: Grundstück in zwei nahezu ebene Teilflächen angelegt, davon 1 Teilfläche im Bereich Gebäude und 1 Teilfläche rückwärtige Grünfläche Flnr. 64/1: nahezu eben
Wohnlage	mittlere Wohnlage im Stadtteil Crossen
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstücke 94/2 und 64/1 grenzen nicht aneinander, Gebäude jeweils freistehend, zu benachbarten Bebauungen ausreichend große Abstände, Flurstücke nicht eingefriedet und für jedermann zugänglich Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Baulasten
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 16.08.2028, Endenergieverbrauchskennwert 110 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als gut beurteilt werden kann
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan im Entwurf, Darstellung des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche
Überschwemmungsgebiet:	Lage vollständig im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zwickauer Mulde

3. Beschreibung der Gebäude

Vorhandene Bebauung:	2 Mehrfamilienwohnhäuser auf separaten Flurstücken, jeweils 3 Normalgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, 2 Hauseingänge
Baujahr:	Rathausstraße 5,7 um 1957, Rathausstraße 2, 4 Annahme um 1960
Modernisierung:	Gebäudemodernisierung um 1995
<u>Gebäude Rathausstraße 2,4:</u>	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Annahme Massivdecken
Treppen:	KG-DG: Betonfertigteiltreppe, Treppenstufen und Zwischenpodeste mit Terrazzooberfläche, Holzgeländer
Treppenhaus:	Treppenhauswände Papiertapete
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen meist Marmor, Fensterbänke außen Aluminiumblech
Wohnungseingangstüren:	erneuerte, glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik
Hauseingangstür:	je Hauseingang Glastüranlage, automatischer Türöffner, integrierte Klingel-, Wechselsprech- und Briefkastenanlage, kleine Eingangsüberdachung mit Seitenteilen
Fassade:	Putzfassade, Sockel Granitquader
Balkone:	keine
Aufzugsanlage:	keine
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Dachboden ungedämmt, Anordnung von Bodenabstellräumen, Dacheindeckung Betondachsteine
Heizung:	Gasetagenheizung je Wohnung, Plattenheizkörper
Elektroinstallation:	übliche, mittlere Ausstattung, meist unter Putz
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über Gastherme in der Wohnung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude Rathausstraße 2, 4 befindet sich in einem soliden, regelmäßig instand gehaltenen Bauzustand. Der Ausstattungs- und Modernisierungsstandard des Gebäudes ist eher einfach gehalten. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar.

Für das Objekt Rathausstraße 2, 4 ist eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Sonderumlagen auf die Eigentümer sind nach Auskunft der Hausverwaltung und Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zum Bewertungszeitpunkt nicht geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 5 samt Kellerraum Nr. 5 und Stellplatz Nr. 5

Lage:	im 2.Obergeschoss des Hauseinganges Rathausstraße 2, links vom Treppenhaus, Wohnzimmer, Schlafzimmer zur Gebäuderückseite und nach Osten ausgerichtet, Kinderzimmer, Küche und Bad auf der Hauseingangsseite und nach Westen gelegen
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	rd. 56,05 m ² , lichte Raumhöhe Wohnräume rd. 2,45 m
Innenwandflächen:	vielfach Profilholzbekleidungen, Papier- und Raufasertapete
Deckenunterseiten:	Küche, Bad, Flur und Kinderzimmer Bekleidungen mit Profilholz oder Deckenpaneelen
Bodenbeläge:	Küche, Bad, Flur PVC-Belag, sonst textiler Belag
Zimmertüren:	einfache glatte Holzwerkstofftüren, vielfach mit Bekleidung aus Holztapeten
Sanitäre Installation:	Bad mit Fenster, Ausstattung mit Wanne, 1 Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss, auf der Wand Rohrleitungen/Steigleitungen aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Etagenheizung, Fabrikat Junkers, Plattenheizkörper
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung Nr. 5:	abgewohnter Zustand, Ausstattungen überaltert und verschlissen, vollständige Wohnungsmöblierung noch vorhanden grundhafte Wohnungsrenovierung mit Beräumung und Modernisierung erforderlich
Kellerraum Nr. 15:	keine Innenbesichtigung, Anordnung im Keller gemäß Aufteilungsplan, Trennwände aus Mauerwerk, Holzbrettertür, Betonboden, Fenster, Annahme für übliche Abstellzwecke nutzbar, Fläche ca. 9 m ²
Stellplatz Nr.5:	auf dem Flurstück 94/2 abweichend vom Aufteilungsplan statt 12 Stellplätzen nur 10 Stellplätze vorhanden, Stellplätze zum Teil mit Betonrasengittersteinen befestigt und unbefestigt, Stellplatzzufahrt jeweils von Schneppendorfer Straße aus Annahme Stellplatz Nr. 5 vorhanden, Lage von Stellplatz Nr. 5 nicht sicher feststellbar weitere Stellplatzmöglichkeiten an umliegenden Nebenstraßen

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01 Straßenseite des Gebäudes Rathausstraße 2, 4 und Lage der Wohnung Nr. 5 im 2.OG, Haus Rathausstr. 2, Westen



Abb. 03 Gebäuderückseite Haus Rathausstraße 2,4 und Lage der Wohnung Nr. 5 im 2.OG, Haus Rathausstr. 2, Osten



Abb. 04 Ansicht der Stellplätze am Haus Rathausstraße 2,4 und Lage der Stellplätze für Hauseingang Nr. 2



Abb. 06 Teilansicht Treppenhaus im 2.OG Hauseingang Rathausstr. 2 und Ansicht Zugang zu Wohnung Nr. 5



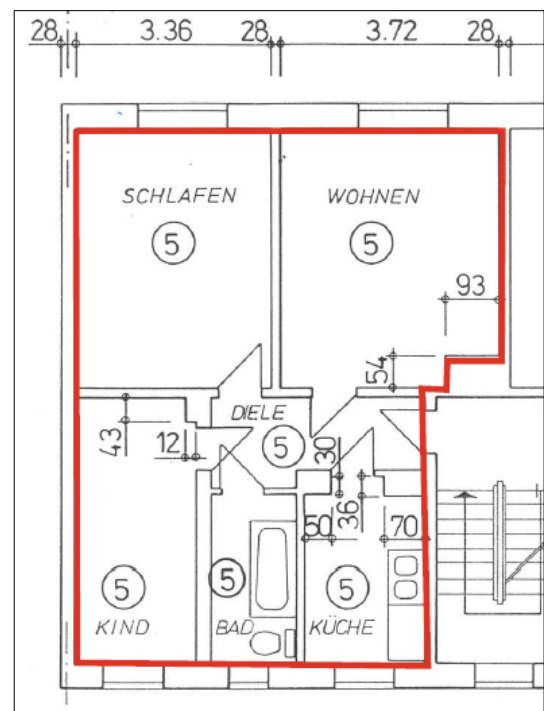
Abb. 07 Wohnung Nr. 5, Teilansicht des Flures, Blick auf die Wohnungseingangstür



Abb. 08 Wohnung Nr. 5, Teilansicht der Küche und Anordnung der Gastherme



Abb. 09 Wohnung Nr. 5, Teilansicht des Wohnzimmers



**Grundriss Wohnung Nr. 5
ohne Maßstab**