

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

Amtsgericht Zwickau
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Pölbitzer Str. 9
 08058 Zwickau



IMMOBILIENGÜTACHTER
 REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

b.v.s
 Sachverständige

Az.: 11 K 120/21

Datum: 28.03.2022
 Az. MIB: 0101-017/21

Exposé

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

der im Wohnungsgrundbuch von Zwickau, Blätter 13443 bis 13448, eingetragenen
6 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück
 in 08060 Zwickau ST Marienthal-Ost, Geschwister-Scholl-Straße 1, **3**,
verbunden jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung samt Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 6 bezeichnet



Die **Verkehrswerte der Wohnungseigentume** wurden zum Stichtag 09.02.2022
 - Tlw. Nach äußerem Anschein - wie folgt ermittelt:

Wohnung Nr. lt. ATP	Lage	Grundbuch Blatt	Miteigentumsanteile	Verkehrswert
1	EG re.	13443	94,04 / 1.000	61.900,00
2	EG li.	13444	83,23 / 1.000	58.200,00
3	OG re.	13445	94,04 / 1.000	49.000,00
4	OG li.	13446	83,23 / 1.000	60.900,00
5	DG re.	13447	64,83 / 1.000	37.900,00
6	DG li.	13448	80,63 / 1.000	49.000,00

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bewertung tlw. nach äußerem Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 120/21 (u. a.)
Wertermittlungstichtag	09.02.2022	

Objektart:	6 Wohnungseigentume
Objektadresse:	Geschwister-Scholl-Straße 1, 3 , 08060 Zwickau ST Marienthal-Ost

Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau
----------------------	---------------------

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Zwickau	13443	1	1	94,04 / 1.000
	13444	1	2	83,23 / 1.000
	13445	1	3	94,04 / 1.000
	13446	1	4	83,23 / 1.000
	13447	1	5	64,83 / 1.000
	13448	1	6	80,63 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Zwickau		1523 / s	1.340 m ²

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt im Stadtteil Marienthal-Ost der Stadt Zwickau in mittlerer bis guter Wohnlage. Die nähere Umgebung ist geprägt von 2-3geschossigen Wohngebäuden, Gemeinbedarfseinrichtungen und einzelnen Gewerbebetrieben. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen.

Besonderheiten zum Grundstück:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	Altbergbau

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	frei stehend,
Geschosse	2 Geschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1939 (lt. Bauakte)
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	insgesamt normal, geringfügiger Unterhaltungstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
derzeitige Nutzung	12 Wohnungen, vollständig bewohnt
Bemerkungen	

Sondereigentume

Merkmal	Wohnungseigentume /Teileigentum					
	1	2	3	4	5	6
Nr. lt. ATP	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5	WE 6
Bezeichnung im Gutachten	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5	WE 6
Lage	EG rechts	EG links	OG rechts	OG links	DG rechts	DG links
Wohnräume	3	3	3	3	3	2
Nebenräume	jeweils Küche bzw. Küchenbereich, Diele, Bad/WC, Balkon, Abstellraum im Keller					
Wohn- / Nutzfläche (m ²)	71,5	63,5	71,5	563,5	42	53
tats. Nettokaltmiete (€ p.M.)	380,00	337,59	420,00	350,00	290,00	340,00
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	5,30	5,70	5,50	5,90	6,20	5,90
Rohrertrag p.a. (€)	4.547,40	4.343,40	4.719,00	4.495,80	3.124,80	3.752,40
Liegenschaftszinssatz (%)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,0	3,25
Unterhaltungszustand	insgesamt gut, nur geringfügiger Unterhaltungsstau					
Sondernutzungsrechte	gemeinschaftliches SNR an Gartenfläche					
Belastungen in Abt. II	vorhanden (2 Leitungsrechte, 1 Wegerecht, Zwangsversteigerungsvermerk, jeweils identisch)					
Besichtigung	in WE 1, 2, 5 und 6 sowie gemeinschaftlichen Räumen der Haus-Nr. 3 erfolgt					
Zubehör	keines vorgefunden					

Ergebnisse

Bodenwertanteil (€)	9.150,00	8.100,00	9.150,00	8.100,00	6.310,00	7.850,00
Ertragswert (€)	60.600,00	58.500,00	63.700,00	61.200,00	36.900,00	49.500,00
Vergleichswert (€)	65.000,00	57.600,00	67.700,00	6.0000,00	40.400,00	47.800,00
boG (€)	- 2.245,19	- 2.102,05	- 2.245,19	- 2.102,05	- 1.858,42	- 2.067,63
Verkehrswert (lastenfrei, denkmalgeprägt, €)	61.900,00	58.200,00	64.800,00	60.900,00	37.900,00	49.000,00
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohrertrag) ¹	ca. 14,1	ca. 13,9	ca.14,2	ca. 14,0	ca. 12,7	ca. 13,6
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche, €/m ²) ¹	ca. 900	ca. 950	ca. 938	ca. 992	ca. 947	ca. 963

nachrichtlich

Bodenwert (Gesamtgrundstück, relativ)	rd. 72,6 €/m ²
---------------------------------------	---------------------------

¹ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Modernisierungsbedarf, Unterhaltungsstau etc.)

Anlage:
Seite 1 von 7

Fotos



Bild 1: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses

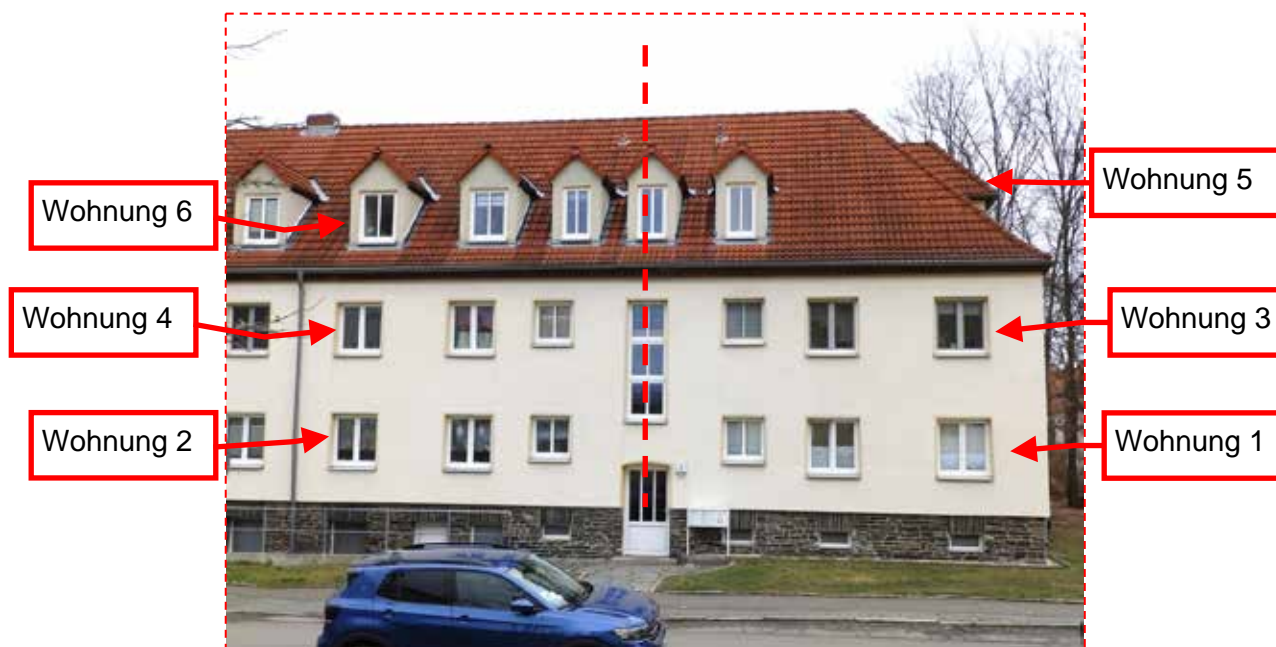


Bild 2: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3) mit Kennzeichnung der Lage der Wohneinheiten

Anlage:
Seite 2 von 7

Fotos



Bild 3: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 4: Ansicht des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3) vom rückwärtigen Grundstücksteil aus mit Kennzeichnung der Lage der Wohneinheiten

Anlage:
Seite 3 von 7

Fotos



Bild 5: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(Haus Nr. 3 im Vordergrund)



Bild 6: Blick auf den Hauseingang des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3)

Anlage:
Seite 4 von 7

Fotos



Bild 7: Treppenaufgang des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3)



Bild 8: Treppenaufgang des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3)

Anlage:
Seite 5 von 7

Fotos



Bild 9: Kellergang des Mehrfamilienhauses (Haus-Nr. 3)



Bild 10: Hausanschlussraum in Haus-Nr. 3

Anlage:
Seite 6 von 7

Fotos



Bild 11: Wäschetrockenraum in Haus-Nr. 3



Bild 12: Außengelände (Garten)

Anlage:
Seite 7 von 7

Fotos



Bild 13: Außengelände (Garten)