



Amtsgericht Zwickau

Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 ZwickauDatum: 28.02.2025  
Az.: 11 K 157/24

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Bad Elster, Blatt 1615 eingetragenen  
**16,2/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in  
**08645 Bad Elster, Hagerstraße 26,**  
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im 2. OG links,**  
im Aufteilungsplan mit **Nr. 32** bezeichnet

### Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein!



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 157/24

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 geschätzt mit rd.

**12.000 €.**

#### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 16 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hagerstraße 26, 08645 Bad Elster
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Elster, Blatt 1615, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Elster, Flurstück 527/1, Fläche 3.840 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung), <b>Der Zutritt zu der Wohnung Nr. 32 war nicht möglich!</b> <b>Der Verkehrswert wird nach dem äußeren Anschein ermit-</b> <b>telt.</b>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort:	Bad Elster
innerörtliche Lage:	nord-westliches Stadtzentrum, mittlere Wohnlage
Beeinträchtigungen:	gering (Straßenverkehr und Be- und Entladearbeiten)
Topografie:	leicht hängig

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	keine

### 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht),</li><li>• Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht),</li><li>• Nr. 4: Auffassungsvormerkung,</li><li>• Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht),</li><li>• Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht / Fernwärmetrasse),</li><li>• Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk.</li></ul>
--	---

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Bauplanungsrecht:	nach § 34 BauGB
Schutzbereiche:	Lage in Wasser- und Quellenschutzgebiet
Bauordnungsrecht:	keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 58 Wohnungen bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 22 Stellplätze und 3 Garagenplätze (Fremdeigentum).

Das Objekt ist überwiegend vermietet. Die zu bewertende Wohnung steht leer.

## 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	freistehendes Mehrfamilienhaus, 5-geschossig, unterkellert, Flachdach, Wohnfläche: 1.773,66 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1974 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1999 leicht modernisiert: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wärmedämmung giebelseitig,</li><li>• Türen und Fenster,</li><li>• Einbau von Boden- und Wandfliesen in Bädern und Küchen,</li><li>• Heizung,</li><li>• Gipskarton-Vorsatzschalen,</li><li>• Badausstattung,</li><li>• Loggiabrüstungen und -Bodenbeläge</li></ul>
Energieeffizienz:	Primärenergiebedarf: 156 kWh / (m <sup>2</sup> * a), Endenergiebedarf: 119 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Konstruktionsart: Heizung:	Beton-Plattenbauweise Fernheizung
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kellerausgangstreppen aus Beton, Eingangsüberdachung, Loggien

Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	Funk-Antennenanlage auf Dach (Fremdeigentum), 3 massive Garagen (Fremdeigentum)
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Fassade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• z. T. bemoost,</li><li>• „Spechtlöcher“ in der giebelseitigen Dämmung,</li><li>• z. T. Risse in den Loggiaplatten (Auflagerbereiche),</li><li>• Mauerwerksfugen des Schornsteines im oberen Bereich ausgewaschen,</li></ul> <p><u>Hauseingangsbereiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenpodest der Hauseingangstreppe mit starken Putzabplatzungen,</li><li>• Regenwasserabführung vom Vordach provisorisch,</li><li>• Hinterausgangstreppe überholungsbedürftig, Putzabplatzungen an den Treppenwangen,</li></ul> <p><u>Treppenhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wandputz im Auflagerbereich der Stufen ausgebrochen,</li><li>• Wandecken bestoßen,</li><li>• Putzabplatzungen im Bereich der Deckenaufleger,</li><li>• z. T. unterschiedliches Höhenniveau zwischen Treppenhaus und abgehenden Flurbereichen,</li><li>• Feuerlöscher im 1. OG von Wand gerissen,</li><li>• Schäden an Dachausstiegsluke,</li><li>• Abstoßungen an Kellertreppe, unterste Stufe der Kellertreppe mit niedrigerer Steigungshöhe,</li></ul> <p><u>Keller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unebenheiten im Fußboden (Reste abgebrochener Wände),</li><li>• Türen z. T. verschlissen,</li><li>• Fenster z. T. unfachmännisch eingebaut</li></ul> <p>Der Werteinfluss der Schadensbeseitigungskosten, die zeitnah notwendig sind, wird pauschal geschätzt mit ca. 10.000 €.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mit Ausnahme der genannten Mängel gut. Es besteht Unterhaltungstau.

## 3.2 Außenanlagen

### Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung aus Betonpflaster und Betonplatten, Hofbefestigung aus Bitumen, mit Holz eingehauster und z. T. überdachter Mülltonnenstandort, Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern, Wäscheplatz

### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungseigentum zugeordnet

lt. Teilungserklärung: 22 befestigte Stellplatzflächen;  
Anmerkung: Es wurden nicht alle Stellplätze gemäß Aufteilungsplan angelegt.

### 3.3 Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im 2. OG links

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Keller im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet.
Wohnfläche:	28,73 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	1 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, Kellerraum, ca. 2 m <sup>2</sup> . <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer mit Küchenbereich, rd. 20,83 m<sup>2</sup>, straßenseitig</li><li>• Flur, rd. 3,04 m<sup>2</sup>, innenliegend</li><li>• Bad, rd. 3,54 m<sup>2</sup>, innenliegend</li><li>• Loggia, rd. 2,21 m<sup>2</sup> (50 %), straßenseitig (Süden)</li></ul>

### Raumausstattungen und Ausbauzustand

**Die Wohnung war zum Ortstermin nicht zugänglich, eine Innenbesichtigung war nicht möglich!  
Die Beschreibung der Ausstattung basiert auf den Angaben aus dem zur Verfügung gestellten Gutachten über eine andere Wohnung im Gebäude.**

Bodenbeläge:	Beton mit einfachem Belag, im Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Beton mit einfachen Tapeten, im Küchenbereich Fliesenspiegel, im Bad Fliesen, ca. 2 m hoch
Deckenbekleidungen:	Beton
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 12/1999
Türen:	Holzwerkstoff
sanitäre Installation:	1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; (elektr.) Zwangsventilation
Besonderheiten:	Offensichtlich wurden die Wohnungen Nr. 32 und 33 miteinander verbunden, die Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 33 wurde baulich geschlossen.

### 3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	lt. Grundbuch: keine, lt. Teilungserklärung: Sondernutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten 29-34 an dem zu ihren Wohnungen führenden Flur, Sondernutzungsrecht am Balkon
jährliche Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Garagenpacht: 575 €, 16,2/1.000: 9,32 €, Funkstation: 3.178,08 €, 16,2/1.000: 50,84 €

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Der Wohnblock wurde 1974 als „Ledigenwohnheim“ errichtet und 1999 in eine Wohnungseigentumsanlage umgewandelt und teilmodernisiert.

Bei der überwiegenden Anzahl der Wohneinheiten im Objekt handelt es sich um kleine Einraumwohnungen, die geeignet erscheinen als Single- oder Monteurs- bzw. Dienstwohnungen im Rahmen des örtlichen Kurbetriebes.

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr und dem Jahr der Teilmodernisierung entsprechenden Zustand.

Es besteht Unterhaltungsstau.

#### 4 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	48,96	3.840,00	2.980,00	
Summe:			48,96	3.840,00	2.980,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			29,00	1974	80	30	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	1.723,80	785,68 € (45,58 %)	5,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	100,57 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	8,57 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>413,79 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>6,96</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,79</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	14.500,00 €
Vergleichswert:	15.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>12.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	06.02.2025

Bemerkungen	
<b>Der Zutritt zu der Wohnung Nr. 32 war nicht möglich!</b>	
<b>Augenscheinlich wurden die Wohnungen Nr. 32 und 33 baulich miteinander verbunden. Die Räume der Wohnung Nr. 33 sind nach dem äußeren Anschein über die Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 32 erreichbar.</b>	
<b>Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein!</b>	
Es wurde ein Risikoabschlag von 20 % am Vergleichswert vorgenommen.	

Zwickau, den 28. Februar 2025



Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

## 5 Fotos



Bild 1, Ansicht des Gebäudes Hagerstraße 26 mit Zufahrt von der Straße



Bild 2, Straßenansicht von Süden mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 32



Bild 3, Ansicht von Süd-Westen mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 32



Bild 4, Loggia der Wohnung Nr. 32



Bild 5, Weg entlang der straßenseitigen Gebäudelängsseite



Bild 6, Zugang zum Fahrradraum



Bild 7, Ansicht der Gebäuderückseite mit Hauseingangsbereich von Nord-Westen



Bild 8, Ansicht von Norden



Bild 9, Hauseingangsbereich mit eingehaustem Mülltonnenplatz



Bild 10, Eingangsbereich Treppenhaus



Bilder 11 und 12, Treppenhaus



Bild 13, vom Treppenhaus abgehender Flur zu den Wohnungen



Bild 14, Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 32 im 2. OG links



Bilder 15 und 16, oberstes Treppenpodest mit Dachausstiegs Luke

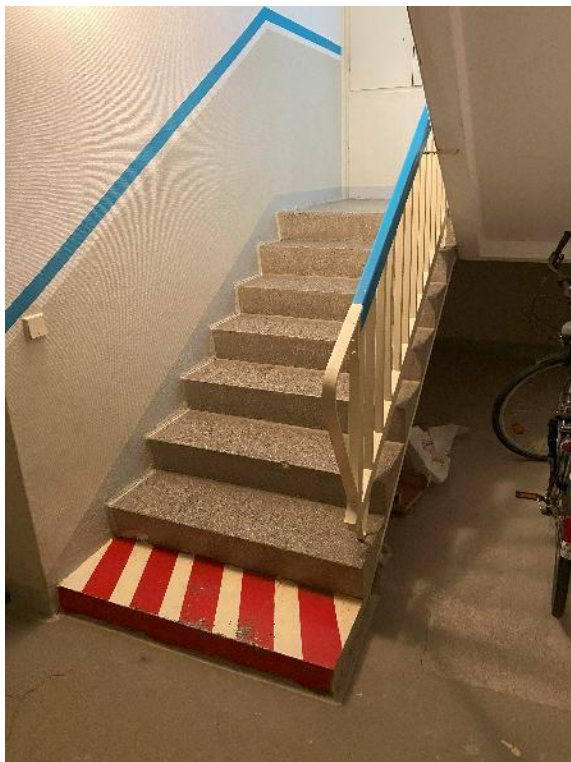


Bild 17, Kellertreppe



Bild 18, Kellerflur



Bild 19, Mieterkeller



Bild 20, Tür zum Heizungsraum



Bild 21, Blick vom Treppenhaus auf den Hauseingangsbereich mit Mülltonnenplatz



Bild 22, Blick aus dem Fenster (vom der Wohnung Nr. 32 vorgelagertem Flur) nach Westen zum Anlieferbereich des angrenzenden Lebensmittelmarktes, die Garagen befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück



Bild 23, Blick aus dem Fenster (vom der Wohnung Nr. 32 vorgelagertem Flur) nach Nord-Osten



Bild 24, Blick nach Westen in die Hagerstraße mit teilweise auf dem Bewertungsgrundstück gelegenen Fußweg zum westlich angrenzenden Lebensmittelmarkt



Bild 25, Blick in die Hagerstraße in Richtung Osten