



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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 158/21



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

b.v.s
Sachverständige

Datum: 16.06.2022
Az. MIB: 0101-001/22

Exposé

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

für das mit einem

**Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) und 2 Garagen bebaute Grundstück
in 08112 Wilkau-Haßlau, Cainsdorfer Straße 14**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.03.2022
ermittelt mit rd.

229.000 €

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzling MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de USt-IdNr.: DE223920434
Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN			



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 158/21	
Wertermittlungsstichtag	21.03.2022		
Objektart:	Grundstück		
Objektadresse:	08112 Wilkau-Haßlau, Cainsdorfer Straße 14		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau		
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wilkau-Haßlau	234	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Wilkau		103 q	400 m ²

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt nahe des Stadtzentrums der Stadt Wilkau-Haßlau in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von 3-geschossigen Wohngebäuden, Gemeinbedarfsobjekten sowie einigen Gewerbeeinheiten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit 6 Wohnungen und 2 Garagengebäuden.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Gemischte Baufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

Besonderheiten zum Grundstück:

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

Gebäude

	Mehrfamilienhaus	Garage 1	Garage 2
Bauweise	massiv	massiv	massiv
Anbauart	einseitig angebaut	einseitig angebaut	einseitig angebaut
Geschosse	KG, EG, OG, DG	EG, OG	EG
Baujahr	ca. 1893 (gemäß Bauakte)	ca. 1950 (Bauakte)	ca. 1920 (Schätzung)
Modernisierung	ab ca. 2000 überwiegend modernisiert	teilweise modernisiert	
Unterkellerung	voll unterkellert	nicht unterkellert	
Zustand	normal, mit weiterem Modernisierungsbedarf	normal	
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden		



Nutzungseinheiten	6 Wohnungen	2 Pkw-Stellplätze	1 Pkw-Stellplatz, Schuppen
derzeitige Nutzung	2 Wohnung bewohnt (Eigentümer), ansonsten Leerstand	eigengenutzt	nur Schuppen, eigengenutzt
Bemerkungen			

Daten

Bodenwert (relativ)	ca. 60,00 €/m ²
Wohn- /Nutzfläche	ca. 297 m ² WFl., 3 Pkw-Garagen
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	ca. 5,25 – 5,50 €/m ² (Wohnungen), ca. 30,00 € p. M. (Garage)
Rohertrag ¹	ca. 20.161 € p. a.
Bewirtschaftungskosten p. a.	ca. 6.118 € p.a. (ca. 30 % des Rohertrags)
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre (MFH), 60 Jahre (Garagen)
Restnutzungsdauer ¹	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
BGF (insg.)	ca. 595 m ² (MFH), 45,5 (Garage 1), 62,6 (Garage 2)
NHK (2010)	ca. 774 €/m ² (MFH), ca. 485 €/m ² (Garagen)
Alterswertminderung	ca. 54,6 % (MFH), ca. 50 % (Garagen)
Sachwertfaktor	0,80
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert insgesamt	24.000,00 €
Ertragswert	226.000,00 €
Sachwert	248.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 24.000,00 €
Zubehör	0,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	229.000,00 €
-------------------------------------	---------------------

nachrichtlich

Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ²	12,5
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ²	851 €/m ²

¹ ggf. nach Beseitigung eines ggf. bestehenden Modernisierungsbedarfs/Instandhaltungszustand

² ohne besondere objektspezifische Merkmale,

Anlage 12: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 12: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Hauseingang des Mehrfamilienhauses



Bild 6: Treppenaufgang des Mehrfamilienhauses

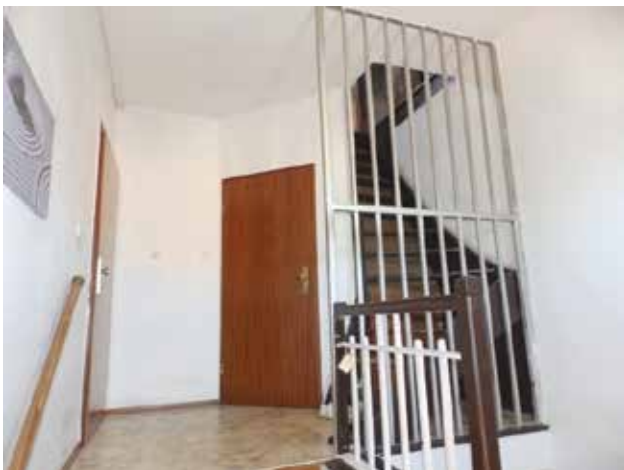


Bild 7: Treppenaufgang des Mehrfamilienhauses



Bild 8: Wohnraum (Wohnung DG links)

Anlage 12: Fotos
Seite 3 von 9



Bild 9: Wohnraum (Wohnung DG links)



Bild 10: Küche (mit Durchgang zu Dusche/WC, Wohnung DG links)



Bild 11: Dusche/WC (Wohnung DG links)



Bild 12: Dusche/WC (Wohnung DG links)

Anlage 12: Fotos
Seite 4 von 9



Bild 13: Wohnraum (Wohnung OG links)



Bild 14: Wohnraum (Wohnung OG links)



Bild 15: Küche (Wohnung OG links)



Bild 16: Dusche/WC (Wohnung OG links)

Anlage 12: Fotos
Seite 5 von 9



Bild 17: Wohnraum (Wohnung EG links)



Bild 18: Wohnraum (Wohnung EG links)



Bild 19: Wohnraum (Wohnung EG rechts)



Bild 20: Wohnraum (Wohnung EG rechts)

Anlage 12: Fotos
Seite 6 von 9



Bild 21: Bad/WC (Wohnung EG rechts)



Bild 22: Bad/WC (Wohnung EG rechts)



Bild 23: Kellergang



Bild 24: Heizungsraum