



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

Amtsgericht Chemnitz  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Gerichtsstraße 2  
09112 Chemnitz

**Az.: 27 K 73/23**



Datum: 18.12.2023  
Az. MIB: 0102-004/23

## Exposé

zum Gutachten

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

für den

im Wohnungsgrundbuch von Zschorlau, Blatt 1740, eingetragenen

**478 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück  
in 08321 Zschorlau, Friedensstraße 12,

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung** (3-Raum-Wohnung im Dachgeschoss),  
**im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,**  
**sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums**  
wurde **- nach äußerem Anschein -** zum Stichtag 25.10.2023  
ermittelt mit rd.

**106.000 €**

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Metzing Immobilienbewertung<br>Sachverständigenbüro<br>Inh.: Matthias Metzing MRICS  | Bergstraße 47<br>09113 Chemnitz<br>Fon: (03 71) 92 09 99 92<br>Fax: (08 00) 63 89 46 41 | Kreisigstraße 30<br>08056 Zwickau<br>Fon: (0375) 28 49 29 46<br>Fax: (0375) 28 49 29 47 | Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40<br>info@metzing-immobilienbewertung.de<br>www.metzing-immobilienbewertung.de<br>USt-IdNr.: DE223920434 |
| Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN |   |   |  |

## Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bewertung nach äußerem Anschein!

|                               |                      |                        |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Auftraggeber</b>           | Amtsgericht Chemnitz | <b>Az.: 27 K 73/23</b> |
| <b>Wertermittlungstichtag</b> | 25.10.2023           |                        |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Objektart:</b>     | Wohnungseigentum (3-Raum-Wohnung im DG), |
| <b>Objektadresse:</b> | 08321 Zschorlau, Friedensstraße 12       |

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Grundbuchamt:</b> | Amtsgericht Döbeln |
|----------------------|--------------------|

| Wohnungsgrundbuch von | Blatt | lfd. Nr. | Nr. des Sondereigentums<br>lt. Aufteilungsplan | Miteigentumsanteil |
|-----------------------|-------|----------|--|--------------------|
| Zschorlau             | 1740  | 1        | 2  | 478 / 1.000        |

| Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche insg.       |
|-----------|------|--------------|--------------------|
| Zschorlau |      | 596/4        | 619 m <sup>2</sup> |

### Objektbeschrieb lt. Grundbuch

478 / 1. 000 Miteigentumsanteil an dem (o. g.) Grundstück Friedensstraße 12, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2... Sondernutzungsrechte sind vereinbart; hier: Pkw - Stellplatz Nr. 2.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt am Rande der Gemeinde Zschorlau in mittlerer Wohnlage. Die nähere Umgebung ist geprägt von 1 - 2-geschossiger Wohnbebauung, einzelnen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, einer Doppelgarage sowie Nebengebäuden.

### Besonderheiten zum Grundstück:

| Denkmalschutz | Altlasten | Baulasten         | Überbauten | Bodenordnung | sonstiges  |
|---------------|-----------|-------------------|------------|--------------|------------|
| nein          | nein      | ja (Erschließung) | nein       | nein         | Altbergbau |

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

|                        | Zweifamilienhaus mit Anbau   | Doppelgarage   |
|------------------------|--|--|
| Bauweise               | massiv   | massiv   |
| Anbauart               | freistehend  | einseitig an ZFH angebaut                              |
| Geschosse              | 1 Geschoss, zzgl. ausgebautes DG   | eingeschossig  |
| Baujahr                | ca. 2001   | ca. 2016   |
| Unterkellerung         | nicht unterkellert   | nicht unterkellert                                     |
| Zustand                | insgesamt normal,<br>kein signifikanter Unterhaltungstau/<br>Instandsetzungsbedarf | normal, Außenputz und Anstrich<br>nicht fertiggestellt |
| Baumängel / Bauschäden | augenscheinlich keine wesentlichen vorhanden                                       |  |
| derzeitige Nutzung     | 2 Wohnungen, offensichtlich bewohnt  | vermutlich als Garage                                  |
| Bemerkungen            | Innenbesichtigung war nicht möglich  |  |



### Sondereigentum

| <b>Merkmal</b>                        | <b>Wohnungseigentum</b>   |
|---------------------------------------|---|
| Miteigentumsanteil                    | 478 / 1.000   |
| Lage                                  | Dachgeschoss  |
| Anzahl Wohnräume                      | 3 (zzgl. Küche, Flur, Bad/WC, Balkon)<br>zzgl. Flächen im Anbau     |
| Wohn- / Nutzfläche                    | rd. 68,11 m <sup>2</sup> (lt. Aufteilungsplan)                      |
| tats. Nettokaltmiete                  | unbekannt   |
| marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | Wohnung 6,50 €/m <sup>2</sup> , Garagenstellplatz 50,00 € pro Monat |
| Rohertrag                             | rd. 6.849 € p. a.   |
| Bewirtschaftungskosten                | 24,8%   |
| Liegenschaftszinssatz                 | 4,0 %   |
| Nutzung                               | vermutlich eigengenutzt   |
| Unterhaltungszustand                  | nach äußerem Anschein normal  |
| Sondernutzungsrechte                  | an Pkw-Stellplatz Nr. 2 (ersetzt durch Garage)                      |
| Besichtigung erfolgt                  | nein  |
| Zubehör                               | keines vorgefunden  |

### Ergebnisse

|   |                     |
|---|---------------------|
| Bodenwertanteil                                 | 11.200,00 €         |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 7.170,00 €        |
| Ertragswert                                     | 104.000,00 €        |
| Vergleichswert (zur Stützung)                   | 112.000,00 €        |
| <b>Verkehrswert (lastenfrei)</b>                | <b>106.000,00 €</b> |

### nachrichtlich

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Bodenwert (relativ)                                      | rd. 44,59 €/m <sup>2</sup> |
| Ertragsfaktor<br>(Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup> | ca. 16,52                  |
| Gebäudefaktor<br>(Verkehrswert ÷ Wohnfläche)             | ca. 1.662 €/m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 1 von 5

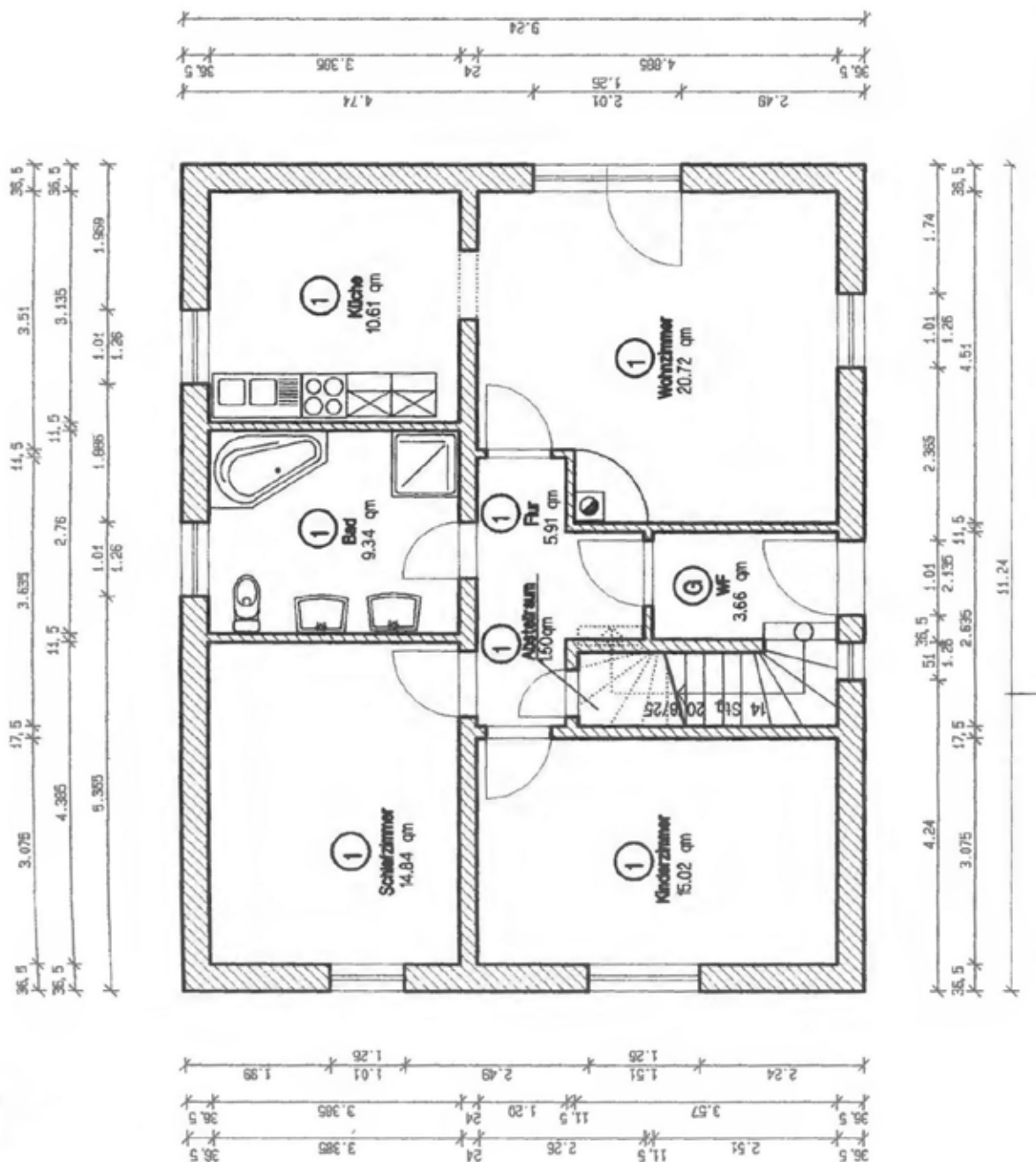


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses (mit Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 1)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 2 von 5

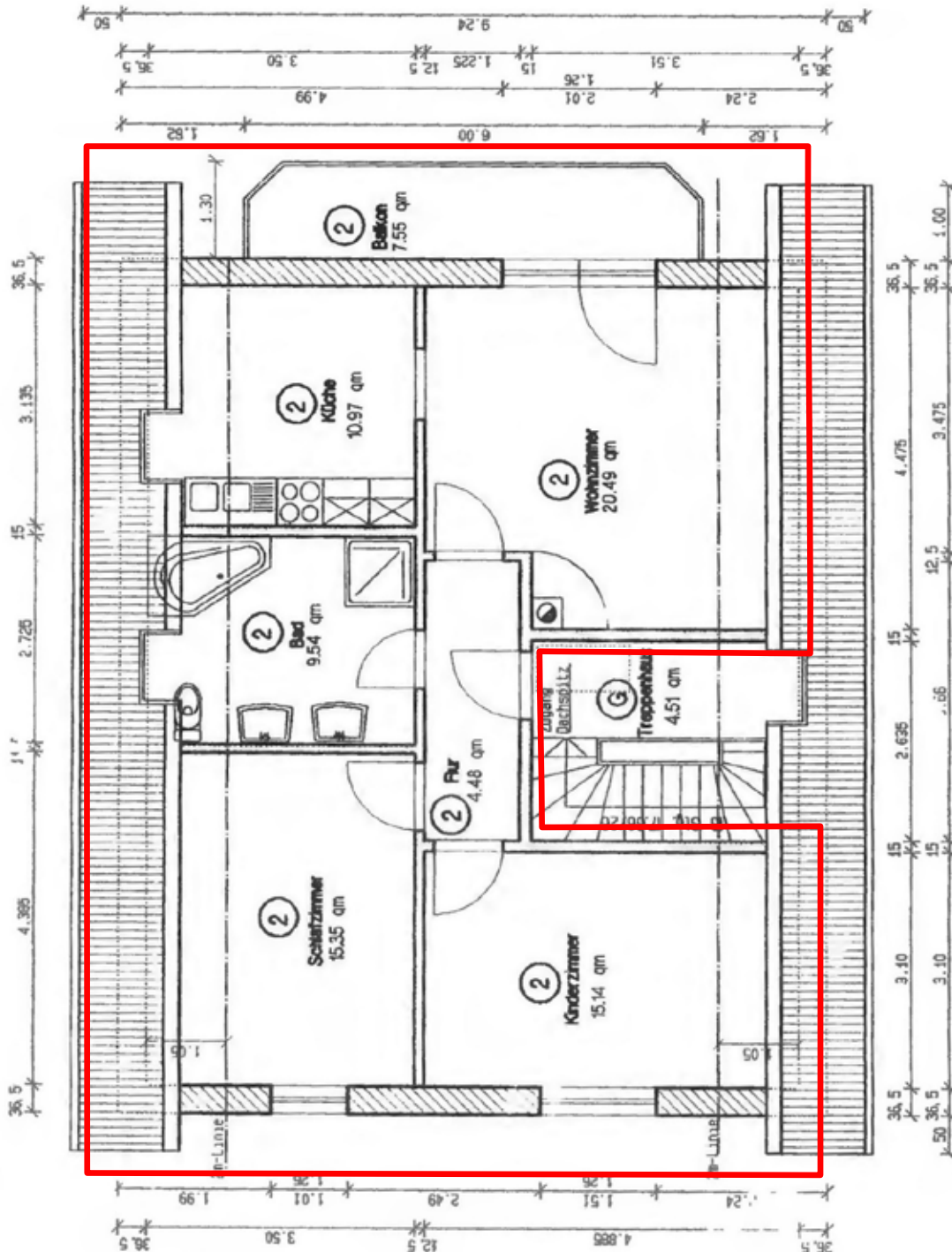


Bild 2: Grundriss des Dachgeschosses

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 5

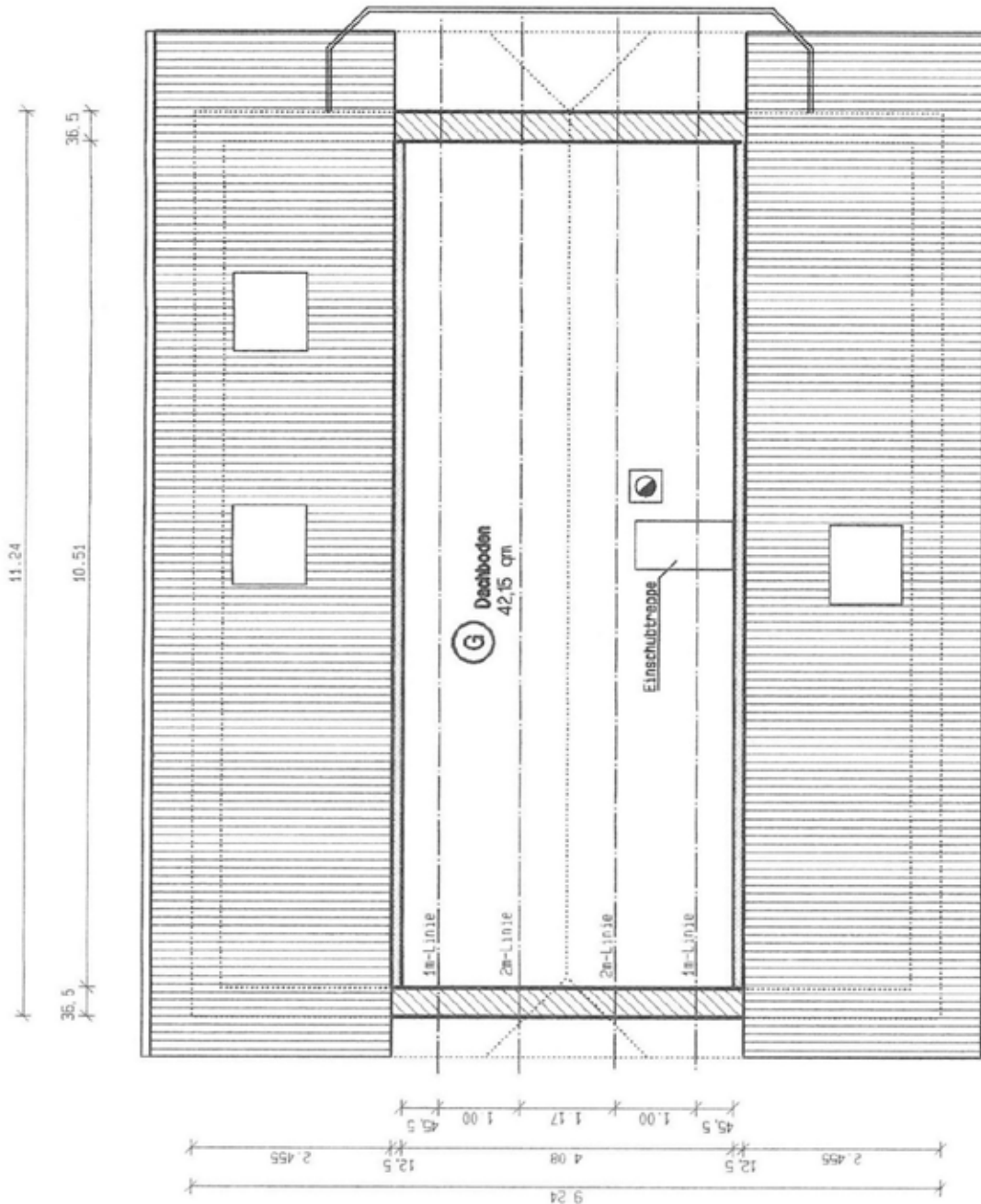


Bild 3: Grundriss des Spitzbodens

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 4 von 5

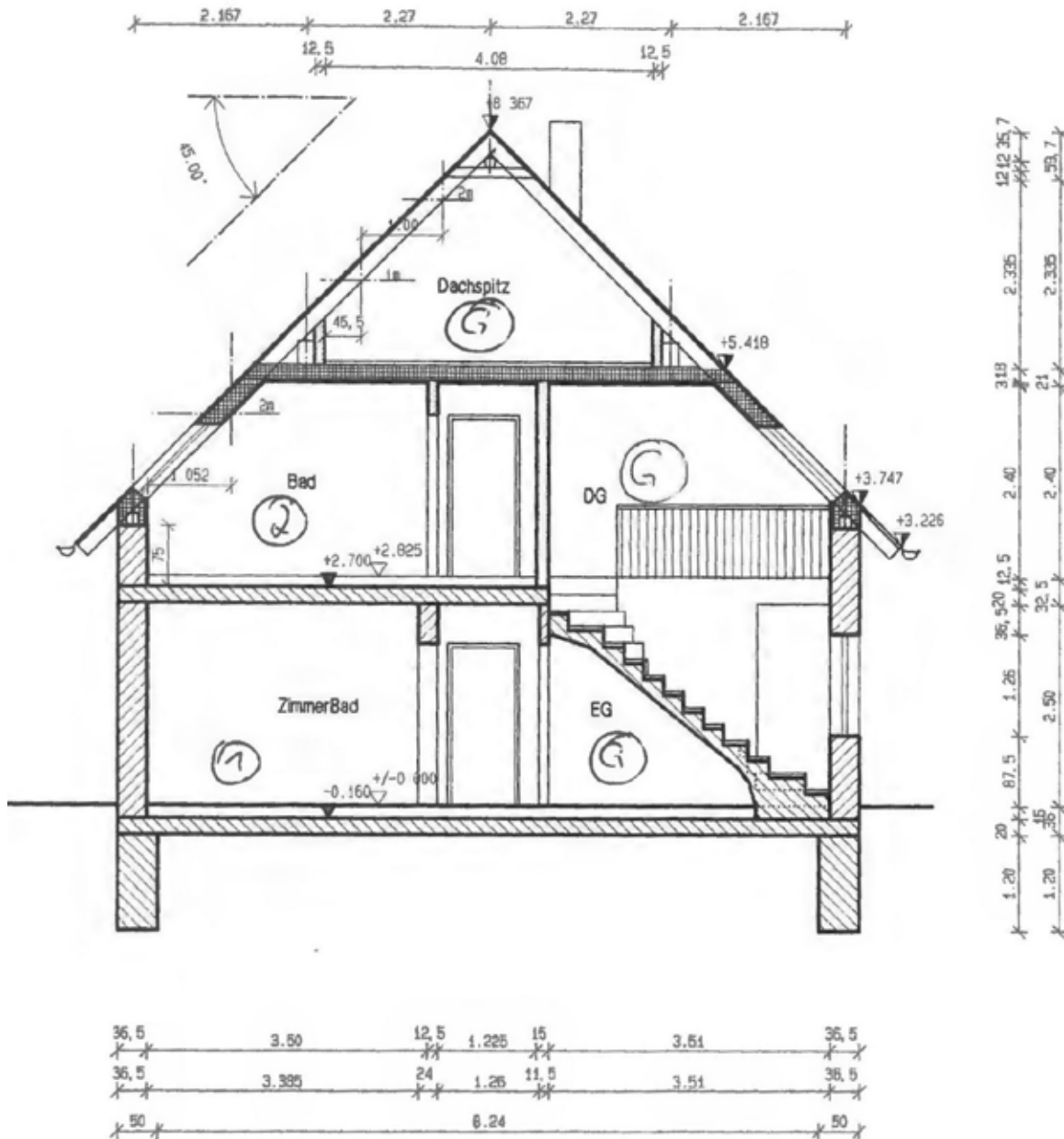


Bild 4: Gebäudeschnitt

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 5 von 5

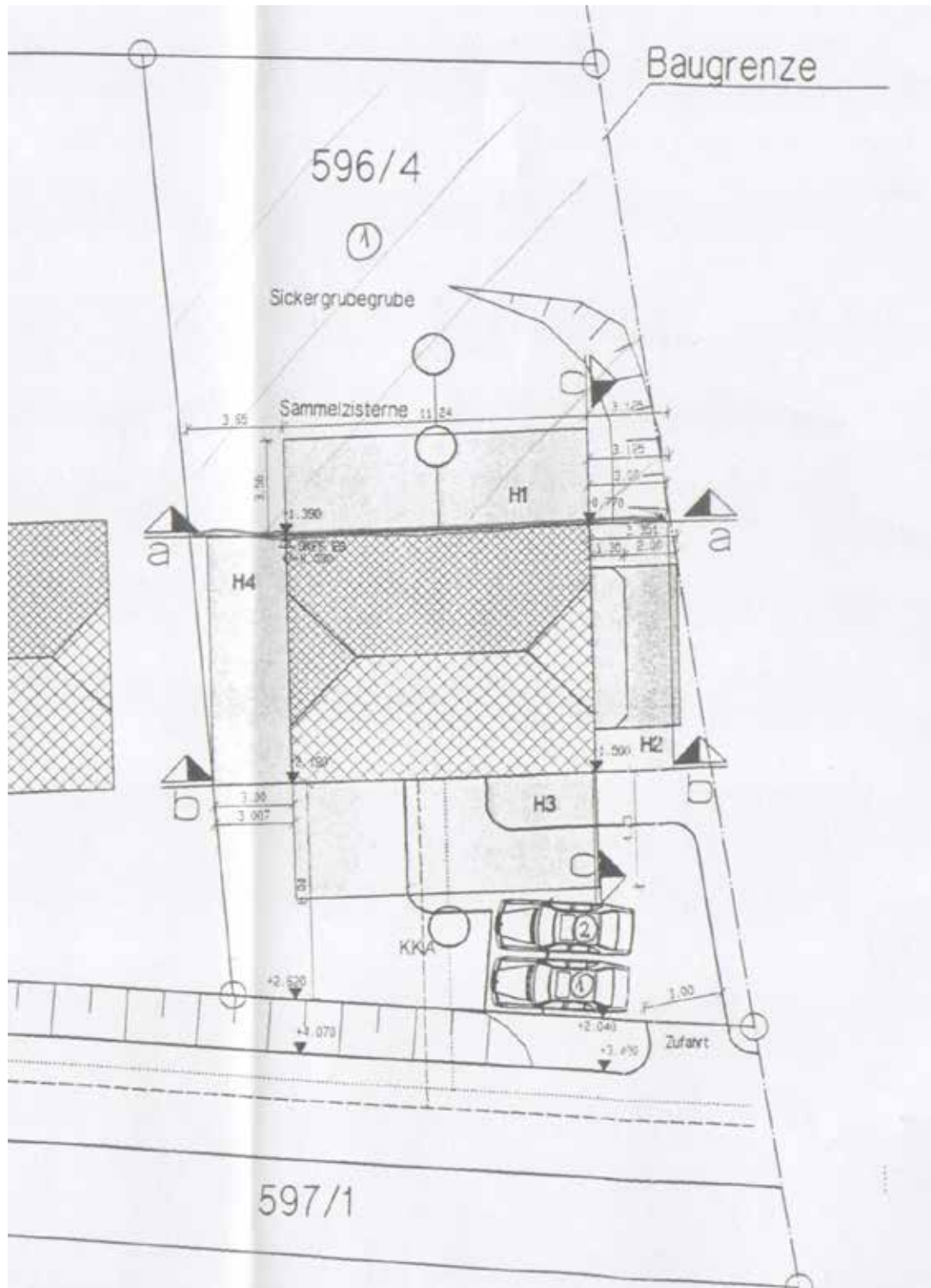


Bild 5: Lageplan (Status nicht aktuell: Garage und Anbau nicht dargestellt)



## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks, mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 2



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Einfahrt aus mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 2

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Garage, Schauer



Bild 4: Anbau (an Gebäudesüdseite)

## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Garage



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Eingang zum Grundstück



Bild 8: Friedensstraße, mit Bewertungsobjekt (Schauer, Garage)

## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Blick vom Bewertungsobjekt in südliche Richtung



Bild 10: Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung

## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 12: Ansicht des Zweifamilienhauses aus südlicher Richtung