



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

Amtsgericht Zwickau
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Pölbitzer Str. 9
 08058 Zwickau

Az.: 11 K 40/24



Datum: 18.08.2023
 Az. MIB: 0101-005/23

Exposé

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

im Wohnungsgrundbuch von Pölbitz, Blatt 1312, eingetragenen

138,790 / 1.000 Miteigentumsanteils

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

in 08058 Zwickau ST Pölbitz, Barbarastraße 3,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit

(3-Raum-Wohnung im 1. OG rechts), **im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,**

sowie dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 3



Der lastenfreie **Verkehrswert des Wohnungseigentums**
 wurde zum Stichtag 11.07.2024 ermittelt mit rd.

44.300 €.

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



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 40/24		
Wertermittlungsstichtag	11.07.2024			
Objektart:	Wohnungseigentum (allerdings zu Wohnzwecken genutzt)			
Objektadresse:	Barbarastraße 3, 08058 Zwickau ST Pölbitz			
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau			
Teileigentumsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Pölbitz	1312	1	3	138,79 / 1.000
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.	
Pölbitz		647 o	590 m²	

Objektbeschreibung lt. Grundbuch

138,79 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 647 o, Barbarastraße 3, verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 Bezeichneten Raumeinheiten,

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Pölbitz der Stadt Zwickau in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung sowie Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaushälfte, 8 Wohnungen) und 8 Pkw-Stellplätzen im Freien.

Grund und Boden

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

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	Doppelhaushälfte
Geschosse	3 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1894
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 1995)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, mit geringfügigem Instandhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	8 Wohnungen (bewohnt)



Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	138,79 / 1.000,00 (laut Teilungserklärung)
Lage	3 - Raum - Wohnung im 1. OG
Anzahl Wohnräume	3 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum außerhalb, Loggia, Abstellraum (Keller))
Wohn- / Nutzfläche	55,94 m ²
tats. Nettokaltmiete	314,96 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 6,00 € / Monat, Pkw-Stellfläche 30 € / Monat
Rohertrag	4.387,68 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	4 %
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal, mit geringfügigem Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	Pkw-Stellplatz Nr. 3
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne
Anmerkung	Pkw-Stellflächen abweichend von Lageplan realisiert

Ergebnisse

Bodenwertanteil	5.730,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 19.790,00 €
Ertragswert	44.700,00 €
Vergleichswert	43.800,00 €
Verkehrswert	44.300,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	70,00 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	ca. 14,6
Gebäufefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) ¹	ca. 1.146 €/m ²

¹ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan

Seite 1 von 4



Grundriß Kellergeschoß Maßstab 1:100

Bild 1: Grundriss des Kellergeschosses (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan

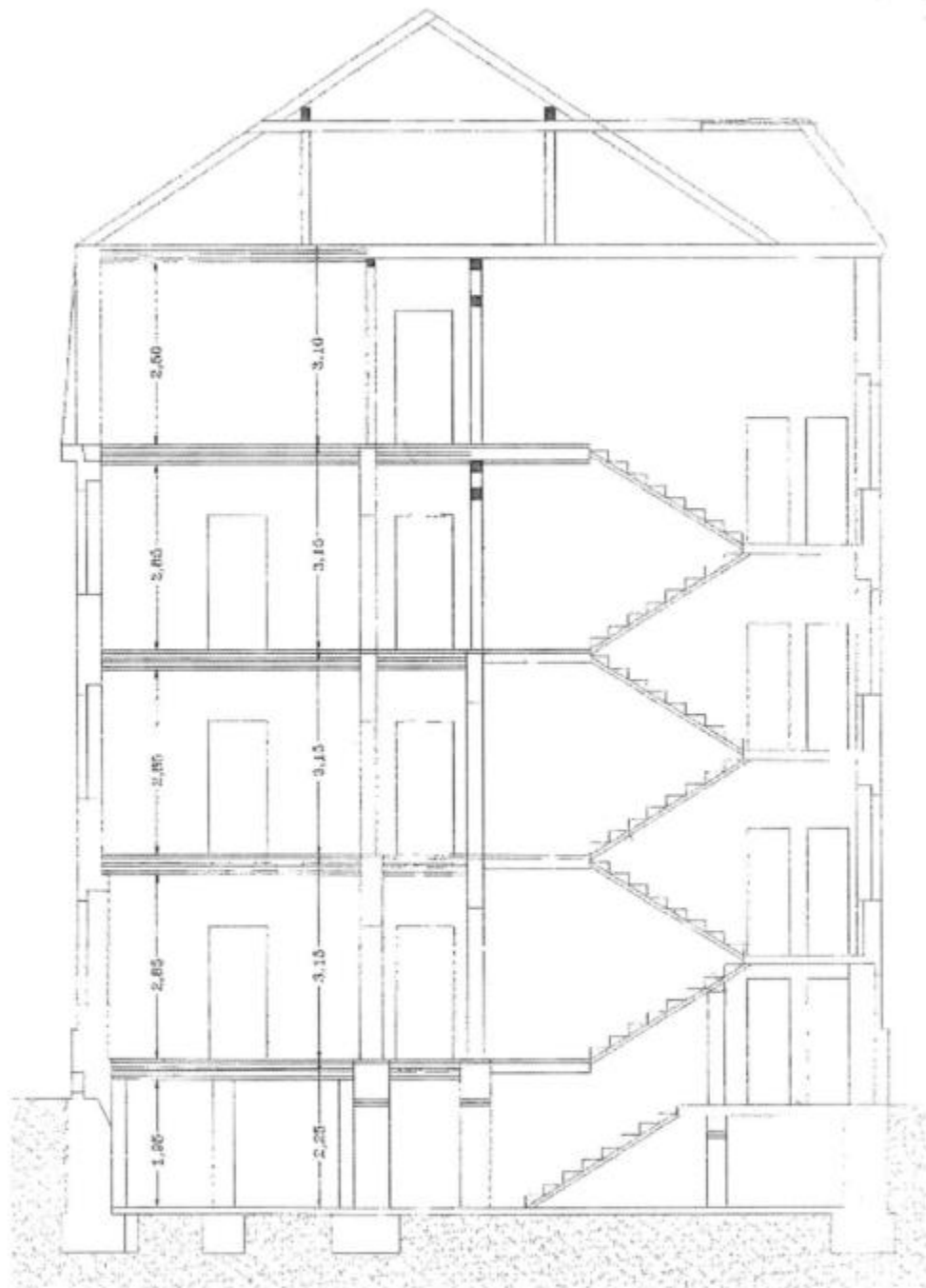
Seite 2 von 4



Grundriß 1. Obergeschoß Maßstab 1:100

Bild 2: Grundriss des 1. Obergeschosses (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan
Seite 3 von 4

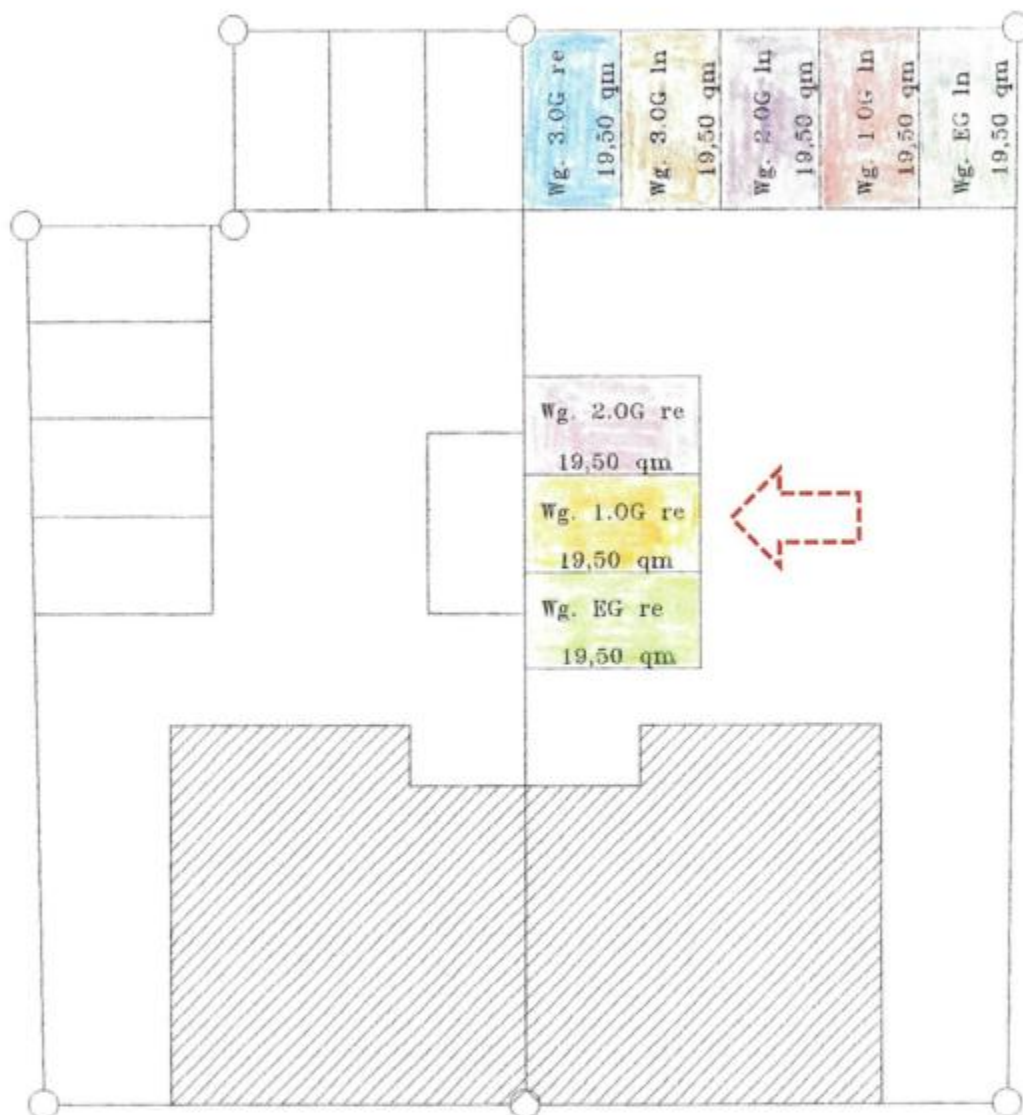


*Haus Barbarastraße 1 u. 3
Gebäudeschnitt Maßstab 1:100*

Bild 3: Gebäudeschnitt

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan

Seite 4 von 4



*Grundstück Haus Barbarastraße 3
Aufteilung der Kfz-Stellflächen*

Maßstab 1:250

Bild 4: Auszug aus dem Lageplan (tatsächliche Ausführung abweichend)

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Hofansicht des Mehrfamilienhauses
 (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 4: Hauseingang

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Foyer



Bild 6: Treppenhaus

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Kellergang

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Heizungsanlage



Bild 10: Treppe zum Spitzboden

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 8

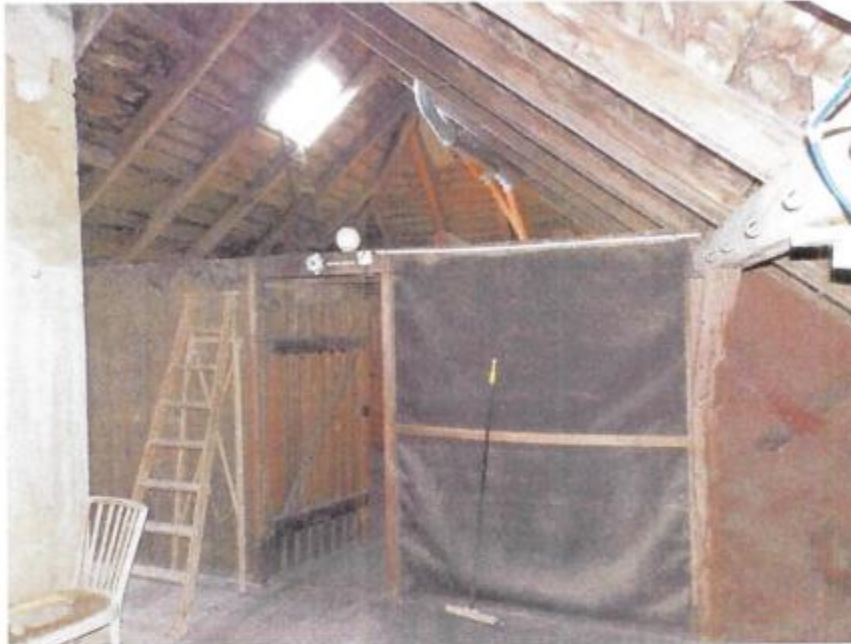


Bild 11: Spitzboden



Bild 12: Hof

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Hof (mit Kennzeichnung der tatsächlichen Lage des Pkw-Stellplatzes Nr. 3)



Bild 14: Pkw-Stellplatz Nr. 3

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Ausfahrt (im Vordergrund links: Mülltonnenstellplatz)



Bild 16: Grundstückszufahrt