



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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsvorsteigerung / Zwangsverwaltung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 12/23



Datum: 02.11.2023
Az. MIB: 0101-008/23

Exposé

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

für das mit einem
Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 08107 Kirchberg, An der Stockwiese 20

im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung
als mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 26.09.2023 ermittelt mit rd.

104.000 €

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 12/23	
Wertermittlungstichtag (WE-ST)	26.09.2023		
Objektart:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (unterstellte Nachnutzung)		
Objektadresse:	08107 Kirchberg, An der Stockwiese 20		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchberg	931	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Kirchberg		1080/1	791 m ²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich am Stadtrand von Kirchberg im Außenbereich. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) sowie Land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohngebäude (unterstellte Nachnutzung: Einfamilienhaus und Nebengebäuden (2 Garagen, Schuppen).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	faktisch baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Erschließung	ortsüblich erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei (aber Abwasserentsorgung neu zu regeln)

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	ja	nein	fremdes Notwegerecht

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus
Bauweise	Massivbau
Anbauart	frei stehend
Geschosse	KG, EG, DG, Spitzboden
Baujahr	ca. 1938 (lt. Bauakte)
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	befriedigend, erheblicher Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	alterstypische Feuchtigkeitschäden in Keller sowie EG des Anbaus, horizontaler Riss in Außenwand des Anbaus
Nutzung	leerstehend



Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 307,3 ²
NHK 2010	rd. 819 €/m ²
Sachwertfaktor	0,95
Wohnfläche	rd. 138,5 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	831 p. M. (6,00 €/m ² WFl.)
Rohertrag ¹	ca. 9.972€ p. a.
Restnutzungsdauer ¹	43 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2 %
Wertminderung wegen Modernisierungserfordernissen	141.000,00 €
Bemerkungen	

Nebengebäude:

2 Garagen und Schuppen (jeweils massive Bauweise, mit erheblichem Abnutzungsgrad, ohne Wertanteil)

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 50.900,00 €
Sachwert	rd. 106.000,00 €
Ertragswert	rd. 96.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	rd. – 142.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 104.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ) ²	64,35 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	24,67
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	1.780 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

² fiktiv abgabenfrei

Anlage : Fotos

Seite 1 von 16



Bild 1: Ansicht des Wohngebäudes aus südöstlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Wohngebäudes mit Anbau aus nordöstlicher Richtung

Anlage : Fotos

Seite 2 von 16



Bild 3: Ansicht des Wohngebäudes (im Vordergrund Anbau) aus nördlicher Richtung



Bild 4: Detailansicht des Wohngebäudes aus westlicher Richtung

Anlage : Fotos

Seite 3 von 16



Bild 5: Blick entlang der westlichen Gebäudeseite



Bild 6: Eingangsvorbau

Anlage : Fotos

Seite 4 von 16



Bild 7: Hausflur



Bild 8: Raum im Anbau, EG

Anlage : Fotos

Seite 5 von 16



Bild 9: Küche, EG



Bild 10: Wohnzimmer, EG

Anlage : Fotos

Seite 6 von 16



Bild 11: Schlafzimmer, EG



Bild 12: Bad/WC, EG

Anlage : Fotos

Seite 7 von 16



Bild 13: Etagenheizung, EG



Bild 14: Hausflur, Treppe ins DG

Anlage : Fotos

Seite 8 von 16



Bild 15: Raum im Anbau, DG



Bild 16: Küche, DG

Anlage : Fotos

Seite 9 von 16



Bild 17: Küche, DG



Bild 18: Wohnzimmer, DG

Anlage : Fotos

Seite 10 von 16



Bild 19: Schlafzimmer, DG



Bild 20: Bad/WC, DG

Anlage : Fotos

Seite 11 von 16



Bild 21: Spitzboden



Bild 22: Kellertreppe

Anlage : Fotos

Seite 12 von 16

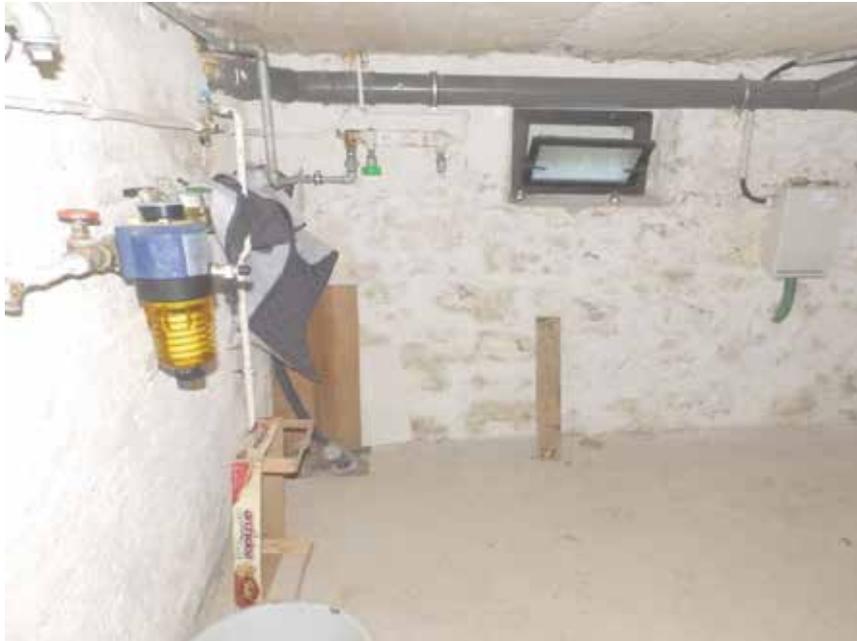


Bild 23: Kellerraum. mit Hausanschlüssen



Bild 24: Garage 1

Anlage : Fotos

Seite 13 von 16



Bild 25: Garage 1, innen



Bild 26: Schuppen

Anlage : Fotos

Seite 14 von 16



Bild 27: Schuppen, EG innen



Bild 28: Schuppen, DG innen

Anlage : Fotos

Seite 15 von 16



Bild 29: Garage 2



Bild 30: Garage 2, innen

Anlage : Fotos

Seite 16 von 16



Bild 31: Ansicht des Wohngebäudes aus südlicher Richtung
(mit Durchgang zu Nachbargrundstück)



Bild 32: Grundstückszufahrt