METZING
IMMOBILIENBEWERTUNG
Sachverständigenbüro ✶ Chartered Surveyors

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 3 K 101/25

Datum: 14.04.2026
Az. MIB: 0101-016/25

Exposé

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

für das
mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück
in 08107 Kirchberg, Auerbacher Straße 50





Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 04.03.2026 ermittelt mit rd.

19.900 €.

Metzing Immobilienbewertung
Sachverständigenbüro
Inh.: Matthias Metzing 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: DEUTDEDBCHE

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	**Az.: 3 K 101/25**
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)		04.03.2026

Objektart:	Grundstück, bebaut
Objektadresse:	08107 Kirchberg, Auerbacher Straße 50

Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau

Grundbuch von	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Kirchberg	187	1

Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**	**Fläche**
Kirchberg		139	150 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets der Stadt Kirchberg in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.
Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit Anbau.

Grund und Boden

Merkmal	**Ausprägung**
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	ortsüblich erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

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

Bebauung

Gebäude	**Einfamilienhaus**
Bauweise	massiv
Anbauart	zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)
Geschosse	KG, EG, OG, DG
Baujahr	ca. 1878 (lt. Angaben der Baubehörde)
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Zustand	geringfügig modernisiert, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
Nutzung	eigengenutzt
Anmerkungen	

Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 327,30 m²
NHK 2010	rd. 790,00 €/m²
Sachwertfaktor	0,60
Wohn- /Nutzfläche	rd. 176 m²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete [1]	ca. 1.000 p. M. (ca. 5,70 €/m² WF)
Rohertrag [1]	ca. 12.000 € p. a.
Restnutzungsdauer [1]	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Wertminderung wegen Modernisierungs-erfordernissen	158.000,00 €
Werterhöhung durch Photovoltaik-Anlage	4.200 €
Anmerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 5.330,00 €
Sachwert	rd. 20.700,00 €
Ertragswert	rd. 16.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale (boG)	rd. – 153.800,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	rd. **19.900,00 €**

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	rd. 35,50 €/m²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) [1]	rd. 14,4
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) [1]	rd. 987 €/m²

[1] Nach Modernisierung / Instandsetzung

Anlage 1: **Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

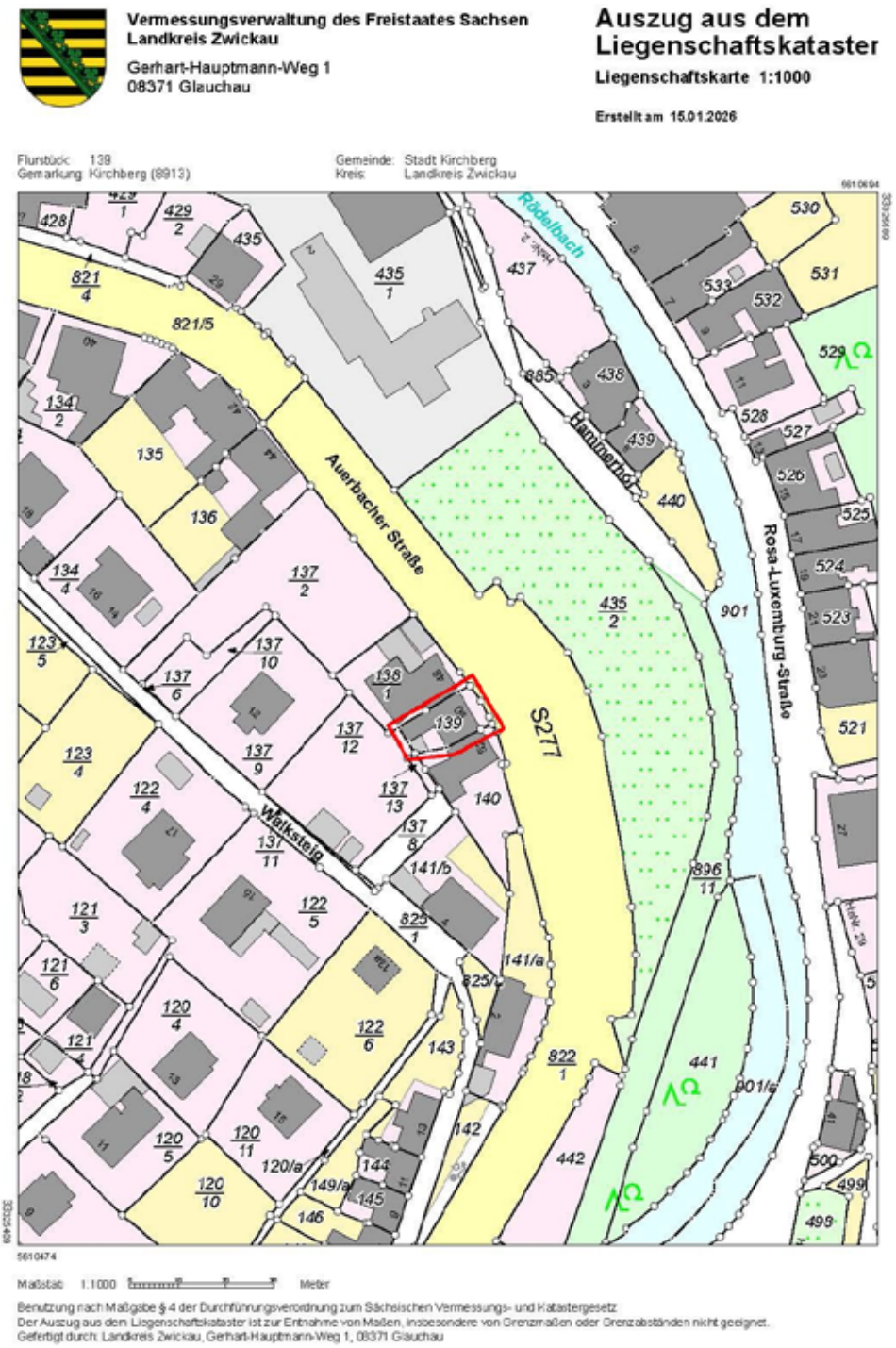
Seite 1 von 1





Anlage 2: **Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Anlage 3: **Luftbild**
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 4: **Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Ansicht der Rückseite des Bewertungsobjekts vom Nachbargrundstück aus (mit Anbau samt Photovoltaikanlage auf dem Dach)

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Hausflur EG



Bild 6: Raum EG

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Hof (unter Balkon)



Bild 8: Kellerraum

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Spitzboden



Bild 10: Vorgarten