

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 3 K 165/21



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

b.v.s.
Sachverständige

Datum: 01.06.2022
Az. MIB: 0101-016/21

Exposé

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

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück
in 08499 Reichenbach im Vogtland OT Mylau, Lambziger Straße 27



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 17.03.2022
- nach äußerem Anschein - ermittelt mit rd.

145.000 €.

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: DEUTDE33HAN			



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bewertung nach äußerem Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 3 K 165/21	
Wertermittlungsstichtag	17.03.2022		
Objektart:	Grundstück		
Objektadresse:	08499 Reichenbach im Vogtland OT Mylau, Lambziger Straße 27		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Auerbach		
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mylau	12	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Mylau		536	370 m²

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt nahe des Zentrums des Ortsteils Mylau der Stadt Reichenbach in einfacher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von 2-3geschossigen Wohngebäuden sowie vereinzelt Gewerbe- und Gemeinbedarfseinheiten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit Anbauten.

Grund und Boden

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

Besonderheiten zum Grundstück:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

	Einfamilienhaus mit Anbauten
Bauweise	massiv
Anbauart	einseitig angebaut
Geschosse	1 Vollgeschoss, vermutlich ausgebautes DG
Baujahr	ca. 1892 (gemäß Bauakte)
Modernisierung	offensichtlich überwiegend modernisiert
Unterkellerung	vermutlich nicht unterkellert
Zustand	äußerlich befriedigend, mit geringfügigem Instandhaltungs- / Instandsetzungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	Keine wesentlichen erkennbar
derzeitige Nutzung	Unbekannt, vermutlich derzeit ungenutzt (Aussagen von Nachbarn)
Bemerkungen	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich



Daten

Bodenwert (relativ)	ca. 35,20 €/m²
Wohn- /Nutzfläche	ca. 133,5 m²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	801,00 € (6,00 €/m²) p. M.
Rohertrag ¹	ca. 9.612 € p. a.
Bewirtschaftungskosten p. a.	ca. 1.990 € p.a. (ca. 21 % des Rohertrags)
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
Restnutzungsdauer ¹	34 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
BGF (insg.)	ca. 222 m²
NHK (2010)	ca. 873 €/m²
Alterswertminderung	ca. 48,5 % (linear)
Sachwertfaktor	0,90
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert (fiktiv beitragsfrei)	13.000,00 €
Ertragswert	144.000,00 €
Sachwert	145.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 10.000,00 €
Zubehör	0,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	145.000,00 €
-------------------------------------	---------------------

nachrichtlich

Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ²	16,1
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ²	1.161 €/m²

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

² ohne besondere objektspezifische Merkmale,

Anlage:
Seite 1 von 3

Fotos



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Blick entlang des Hauptgebäudes auf Anbau 1

Anlage:
Seite 2 von 3

Fotos



Bild 3: Anbau 1 (mit Hauseingang)



Bild 4: Anbau 2

Anlage 11: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Schauer (an Anbau 2)



Bild 6: Garten (mit überdachter Terrasse, Standplatz für Swimmingpool und Grillkamin)