

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 41/25



Datum: 16.10.2025
Az. MIB: 0101-004/25

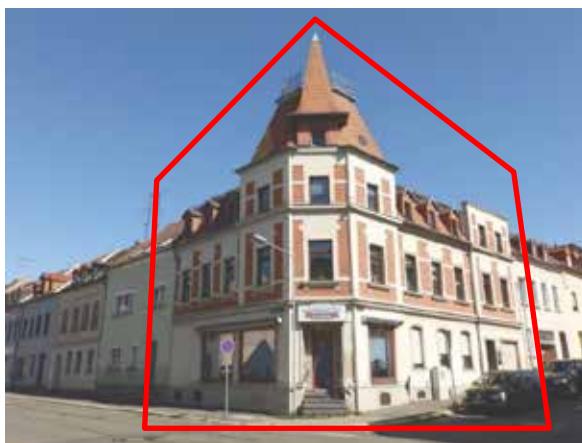
Exposé

zum Gutachten

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

für das

**mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 08393 Meerane, Ziegelstraße 31**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 18.08.2025 ermittelt mit rd.

176.000 €.

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)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.:11 K 41/25	
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)		18.08.2025	
Objektart:	bebautes Grundstück,		
Objektadresse:	08393 Meerane, Ziegelstraße 31		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Hohenstein-Ernstthal		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Meerane	2101	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Meerane		1872	180 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im erweiterten Stadtkern der Stadt Meerane in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser), Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Grund und Boden

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

Besonderheiten:

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

Bebauung

Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	Massivbau,
Anbauart	zweiseitig angebaut (Eckgebäude)
Geschosse	KG, EG, OG, DG, Spitzboden
Baujahr	ca. 1898 (lt. Baubehörde)
Modernisierung	nach 1995 überwiegend modernisiert
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Zustand	Es besteht Instandhaltungs- und weiterer Modernisierungsbedarf.
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
Nutzung	Gewerbeeinheit (EG, KG): leerstehend, Wohnung (OG, DG): eigengenutzt
Besonderheit	Photovoltaikanlage; 8,3 kWp, Bj. 2016
Anmerkungen:	Innenbesichtigung erfolgt

Nebengebäude: keine



Daten

BGF	rd. 593 m ²
NHK 2010	rd. 645 €/m ²
Sachwertfaktor	0,65
Wohnfläche	rd. 240 m ²
Nutzfläche	rd. 197 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 1.935 € p. M. Wohnung OG, DG: 5,00 €/m ² WF; Gewerbe EG: 5,00 €/m ² NF, KG: 1,00 €/m ² NF
Rohertrag ¹	ca. 23.222 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	rd. – 66.700 €
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 9.900,00 €
Sachwert	rd. 178.000,00 €
Ertragswert	rd. 173.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 176.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

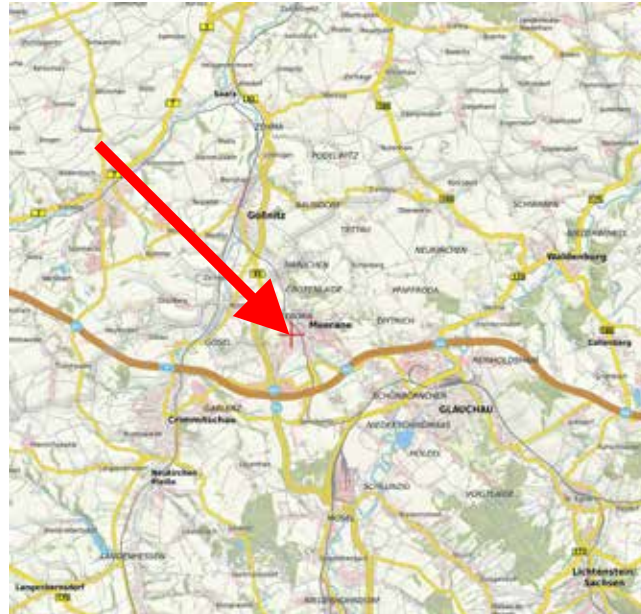
nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	rd. 55,00 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	rd. 10,45
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	rd. 956 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung

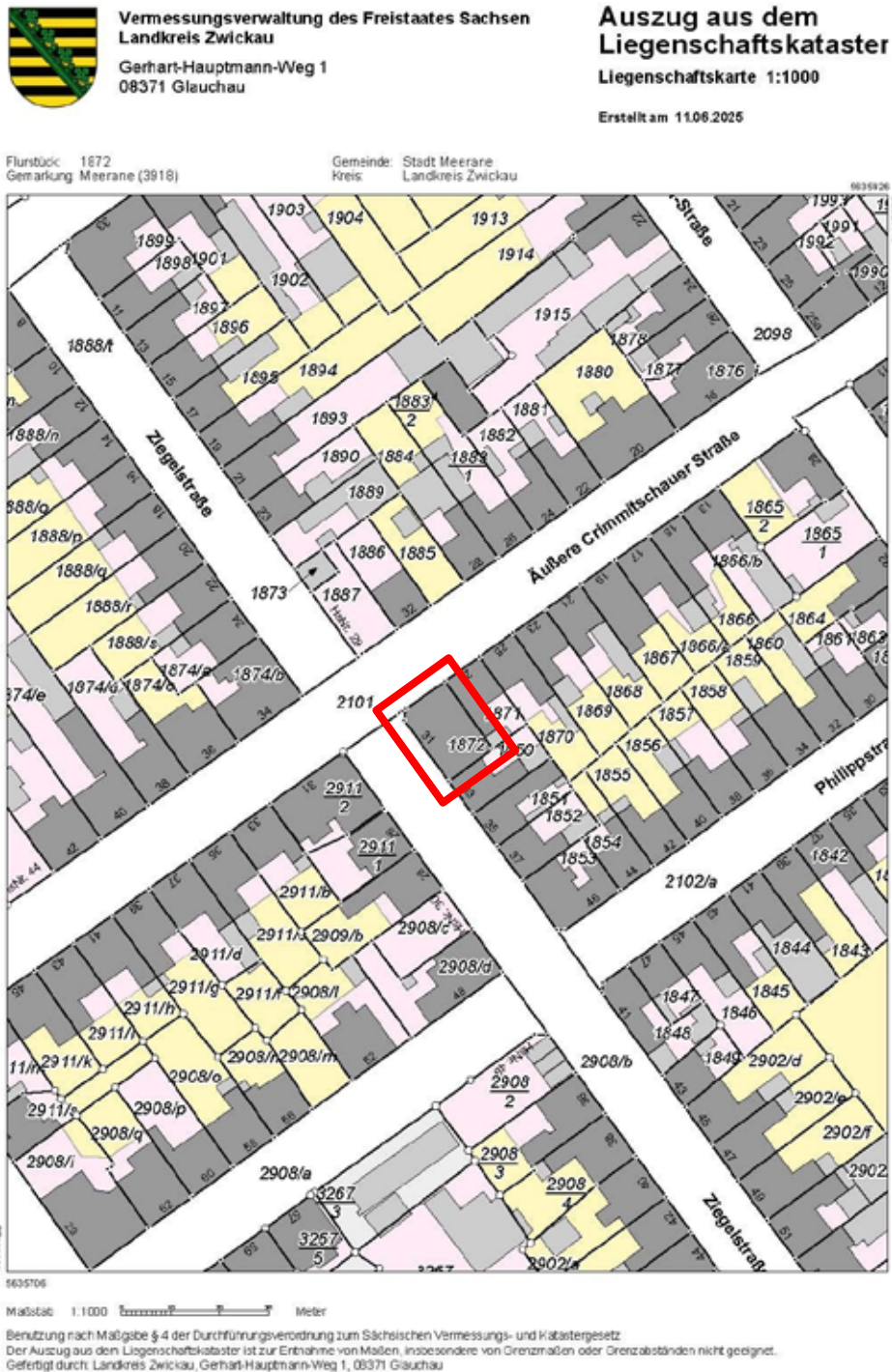
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts von der Kreuzung Äußere Crimmitzauer Straße / Ziegelstraße aus



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts von der Äußeren Crimmitzauer Straße aus



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts von der Ziegelstraße aus



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjekts von der Ziegelstraße aus

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Hauseingang, Anlieferungszone



Bild 6: Hauseingang von innen



Bild 7: Treppenhaus
(Person verpixelt)



Bild 8: Laden

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Laden



Bild 10: Produktionsraum



Bild 11: Produktionsraum



Bild 12: Produktionsraum mit Anlieferungsbe-
reich

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13: Zubereitungsraum



Bild 14: Zubereitungsraum



Bild 15: Kühlraum EG



Bild 16: Kellertreppe

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 17: Kellergang



Bild 18: Heizung



Bild 19: Kellerraum



Bild 20: Kellergang (mit Kühlanlagen)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 21: Kellerraum (mit Kühlanlagen)



Bild 22: Kühlraum 2 (KG)



Bild 23: WC (Treppenhaus EG)



Bild 24: Bad (alt, DG)

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 25: Küche (alt, DG)



Spitzboden



Bild 27: Dach (über Produktionsraum)



Bild 28: Wechselrichter der PV-Anlage