



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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 10 K 66/20



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

b.v.s
Sachverständige

Datum: 03.01.2019
Az. MIB: 0101-014/21

Exposé

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

für das mit einem
**Gewerbegebäude mit Hotel, Läden, Büros und anderen Einheiten
bebaute Grundstück in 08451 Crimmitschau, Bahnhofstraße 8**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 14.02.2022 ermittelt mit rd.

1.130.000 €

zzgl. rd. 9.000,00 (Zubehör)

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzling MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Bergstraße 47 09113 Chemnitz Fon: (03 71) 92 09 99 92 Fax: (08 00) 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.:10 K 66/20	
Wertermittlungstichtag	14.02.2022		
Objektart:	bebautes Grundstück		
Objektadresse:	Bahnhofstraße 8, 08451 Crimmitschau		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Crimmitschau	1558	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Crimmitschau		712/4	3.665 m ²

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im erweiterten Stadtkern der Stadt Crimmitschau. Die Umgebung ist geprägt von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Grundstück ist bebaut mit einem aus zwei Gebäudeteilen bestehenden, für Hotel-, Laden-, Büro-, Gastronomie- und sonstige Dienstleistungszwecke Gewerbegebäude.

Grund und Boden

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

Bebauung

Gebäude	Gewerbegebäude
Bauweise	massiv, 2 Gebäudeteile (Neubau und Altbau)
Anbauart	frei stehend
Geschosse	Neubau: UG, EG, 1. und 2. OG, DG, Altbau: UG, EG, OG
Baujahr	Neubau: ca. 1995 (gemäß Bauakte), Altbau: ca. 1900 (Schätzung)
Modernisierung	Altbau: ca. 1995 vollständig modernisiert
Unterkellerung	voll unterkellert (Untergeschoss)
Zustand	normal, mit Unterhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
unterstellte Nachnutzung	Gewerbegebäude (Beibehaltung bisherige Nutzungen)
Bemerkungen	

Besonderheiten:

Denkmal- schutz	Altlasten	Baulasten	Hochwasser- gefahr	Überbauten	Boden- ordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	nein	

Daten

BGF	insgesamt rd. 7.440 m ²
NHK 2010	Neubau: rd. 1.200 €/m ² , Altbau: rd. 1.040 €/m ²
Sachwertfaktor	0,25
Flächen	Nutzfläche: ca. 5.541 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	insgesamt rd. 19.051 €/Monat davon rd. 5.800 €/Monat Hotelpacht Gewerbemieten zwischen 3,00 und 5,50 €/m ² mtl.
Rohertrag	ca. 228.600 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	rd. 20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	8 %
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert insgesamt	117.000,00 €
Sachwert	1.140.000,00 €
Ertragswert	1.130.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 325.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	1.130.000,00 €
zzgl. Zubehör	9.000,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	31,92 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	rd. 6,4
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Nutzfläche) ¹	rd. 262 €/ m ²

¹ nach vollständiger Modernisierung / Instandsetzung / Umnutzung

Anlage: Fotos
Seite 1



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts (Neubau)



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjekts (Altbau)

Anlage: Fotos
Seite 2



Bild 5: Haupteingang



Bild 6: Rollstuhlrampe



Bild 7: Überdachte Terrasse, straßenseitig



Bild 8: Dachfläche über UG, Neubau, er-
neuerungsbedürftig

Anlage
Seite 3

Fotos



Bild 9: Blick entlang der Straßenseite des Gebäudes



Bild 10: Altbau



Bild 11: Ansicht des Bewertungsobjekts vom Parkplatz (Nachbargrundstück) aus



Bild 12: Ansicht des Bewertungsobjekts (Altbau, UG Neubau) vom Parkplatz (Nachbargrundstück) aus

Anlage:
Seite 4

Fotos



Bild 13: Lichtthof



Bild 14: Treppenhaus innen,
mit Personenaufzug



Bild 15: Gewerbeeinheit 4 im EG



Bild 16: Gewerbeeinheit 5 im EG