



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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 165/24



Datum: 16.07.2025
Az. MIB: 0101-003/25

Exposé

zum Gutachten

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

für das mit

**einem Einfamilienhaus, einem Schuppen und einem Carport bebaute Grundstück
in 08248 Klingenthal, Quittenbachstraße 5**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 13.05.2025 ermittelt mit rd.

113.000 €.

| | | | |
|--|---|--|--|
| 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 165/24 | |
| Wertermittlungstichtag (WE-ST) | 13.05.2025 | | |
| Objektart: | Grundstück, bebaut | | |
| Objektadresse: | 08248 Klingenthal, Quittenbachstraße 5 | | |
| Grundbuchamt: | Amtsgericht Auerbach | | |
| Grundbuch von | Blatt | lfd. Nr. | |
| Klingenthal | 675 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche |
| Klingenthal | | 901 | 1.400 m ² |

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer Randsiedlung der Stadt Klingenthal im Außenbereich. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden (Schuppen, Carport).

Grund und Boden

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------------------|---|
| Entwicklungszustand | faktisch baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | Außenbereich (Gebiet entspricht einer gemischten Baufläche) |
| Erschließung | ortsüblich erschlossen |
| abgabenrechtlicher Zustand | beitragsfrei |

Besonderheiten:

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

Bebauung

| Gebäude | Einfamilienhaus | Schuppen |
|------------------------|--|---|
| Bauweise | Blockbohlenhaus | tlw. massiv, tlw. Fachwerk |
| Anbauart | freistehend | freistehend |
| Geschosse | KG, EG, DG, Spitzboden | EG, OG |
| Baujahr | ca. 1894 (gemäß Bauakte) | 1924 (gemäß Bauakte) |
| Unterkellerung | teilweise unterkellert | nicht unterkellert |
| Zustand | erheblicher Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf | erheblicher Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf |
| Baumängel / Bauschäden | keine wesentlichen vorhanden | keine wesentlichen vorhanden |
| Nutzung | aktuell ungenutzt (leerstehend) leerstehend | |



Daten

| | Einfamilienhaus | Schuppen |
|--|--|---------------------|
| BGF | rd. 281,4m ² | 85,3 m ² |
| NHK 2010 | rd. 797 €/m ² | |
| Sachwertfaktor | 0,88 | |
| Wohn- /Nutzfläche | rd. 155 m ² | |
| marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹ | ca. 1.000,00 p. M. (ca. 6,50 €/m ² WF) | 0,00 € p. M. |
| Rohertrag ¹ | ca. 12.000 € p. a. | |
| Restnutzungsdauer ¹ | 56 Jahre | 0 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 3 % | |
| Wertminderung wegen Mo- dernisierungserfordernissen | 147.000,00 € | |
| Bemerkungen | | |

Weitere Nebengebäude:

Carport (Holzkonstruktion, mit erheblichem Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf)

Wertermittlungsergebnisse

| | |
|--|-------------------------|
| Bodenwert ² | rd. 12.500,00 € |
| Sachwert | rd. 114.400,00 € |
| Ertragswert | rd. 105.400,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG) | rd. – 150.000,00 € |
| Verkehrswert (lastenfrei) | rd. 113.000,00 € |
| Zubehör | rd. 0,00 € |

nachrichtlich

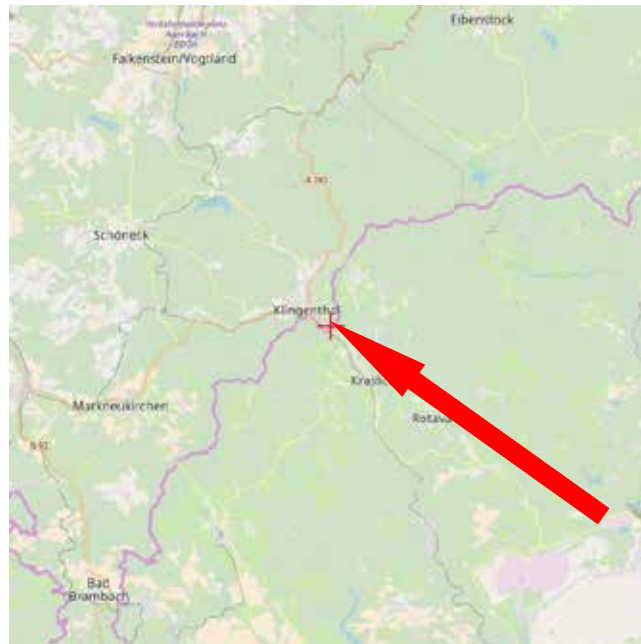
| | |
|--|----------------------------|
| Bodenwert (relativ) ² | rd. 8,90 €/m ² |
| Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹ | rd. 21,9 |
| Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹ | rd. 1.697 €/m ² |

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

² fiktiv abgabefrei

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



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Postplatz 5
08523 Plauen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.03.2025



Maßstab: 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen

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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Bild 2: Einfamilienhaus



Bild 3: Einfamilienhaus

Bild 4: Einfamilienhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Flur EG



Bild 6: Flur und Treppe EG



Bild 7: Heizkessel, Warmwasserbereiter



Bild 8: WC EG

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: Kellertreppe



Bild 10: Kellerräume



Bild 11: Wohnzimmer



Bild 12: Wohnzimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 13: Bad



Bild 14: Bad



Bild 15: Bad



Bild 16: Küche

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: Küche



Bild 18: Flur DG



Bild 19: Flur DG, Treppe zum Spitzboden



Bild 20: Schlafzimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 21: Schlafzimmer



Bild 22: Kinderzimmer



Bild 23: Kinderzimmer



Bild 24: Abstellraum DG

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: Raum DG



Bild 26: Raum DG



Bild 27: WC DG



Bild 28: Spitzboden

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Schuppen



Bild 30: Raum im Schuppen (EG)



Bild 31: Raum im Schuppen (EG)



Bild 32: Schuppen (OG)

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 33: Raum im Schuppen (OG)



Bild 34: Terrasse mit Pavillon



Bild 35: Carport



Bild 36: Garten / Grünland