



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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 269/16



Datum: 18.07.2024
Az. MIB: 0101-002/24

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien, denkmalgeprägten und sanierungsunbeeinflussten
Verkehrswert / Marktwert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG
für das

**mit einem Bürogebäude und einem Hinterhaus bebaute Grundstück
in 08412 Werdau, Bahnhofstraße 46**



Der lastenfreie, denkmalgeprägte und sanierungsunbeeinflusste
Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 22.05.2024 ermittelt mit rd.

460.000 €

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzling 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 269/16	
Wertermittlungsstichtag	22.05.2024		
Objektart:	Grundstück		
Objektadresse:	08412 Werdau, Bahnhofstraße 46		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau		
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werdau	621	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
		640	1210

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt im südwestlichen Teil der Kernstadt von Werdau in einer gemischten Baufläche. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, verschiedenen Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Lagergebäude (Hinterhaus) sowie einem teilmassiven Lagerschuppen.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, § 45 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten zum Objekt:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	nein	

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

	Bürogebäude
Bauweise	massiv
Anbauart	frei stehend, mit Anbau (Hinterhaus)
Geschosse	3 Vollgeschosse, zzgl. KG und tlw. ausgebautem DG
Baujahr	ca. 1881 (gemäß Bauakte)
Modernisierung	Ca. 1994 überwiegend modernisiert
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	befriedigend, mit bestehendem Instandhaltungs- /Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
derzeitige Nutzung	Tlw. Vermietet, überwiegend Leerstand
Bemerkungen	

Nebengebäude:

- Hinterhaus, 2geschossig (massiv), mit erheblichem Instandsetzungs- /Modernisierungsbedarf
- Lagerschuppen (teilmassiv), vermutlich Scheinbestandteil (Mietereigentum)



Daten

Bodenwert (relativ)	ca. 65 €/m ²
Nutzfläche	ca. 1.473 m ² NF,
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	5,50 €/m ² p.M. (Büros), 1,50 €/m ² Lagerflächen im KG
Rohertrag ¹	ca. 86.658 € p. a.
Bewirtschaftungskosten p. a.	ca. 26.293 € p.a. (ca. 30,3 % des Rohertrags)
Restnutzungsdauer ¹	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	8,0 %
BGF	ca. 1.908 m ²
Sachwertfaktor	0,40
Modernisierungskosten (Werteinfluss)	rd. – 230.320 €

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert insgesamt	78.700,00 €
Ertragswert	456.000,00 €
Sachwert	495.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 230.320,00 €
Zubehör	0,00 €
Verkehrswert (lastenfrei, denkmalgeprägt, sanierungsunbeeinflusst)	460.000,00 €

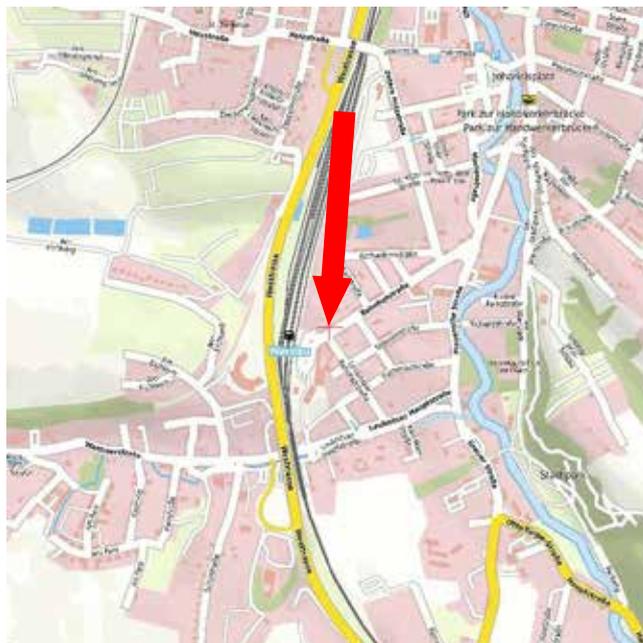
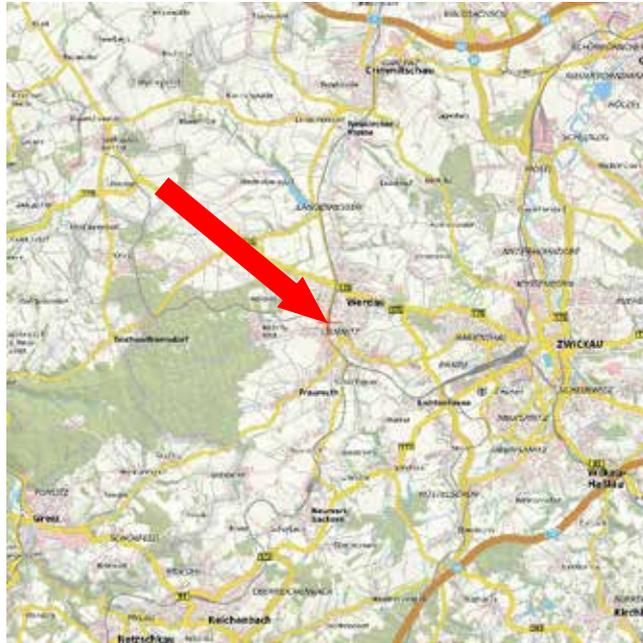
nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	65,00 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ²	ca. 8,0
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Nutzfläche) ²	ca. 469 €/m ²

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

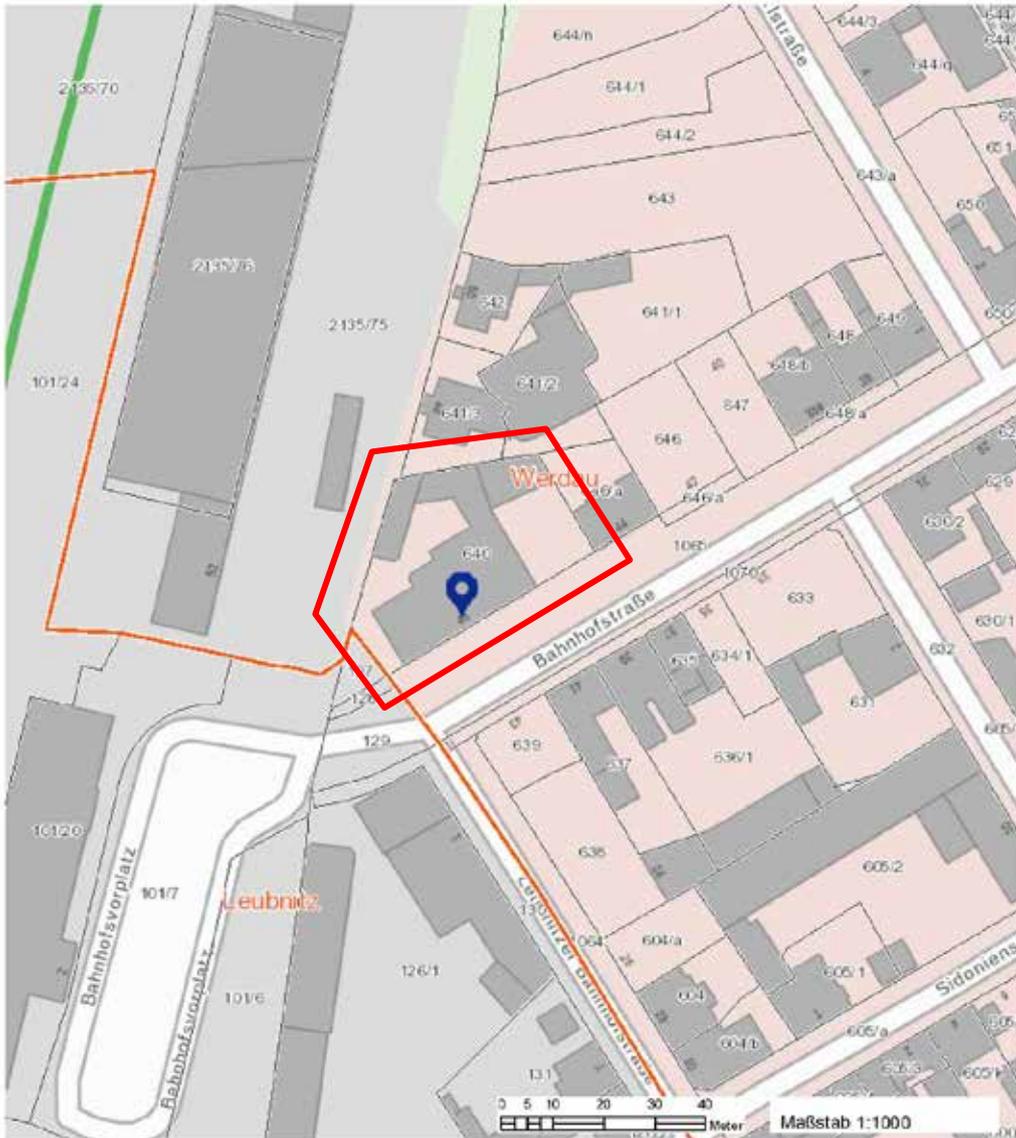
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, Datenquellen: https://og.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf Seite 1/1

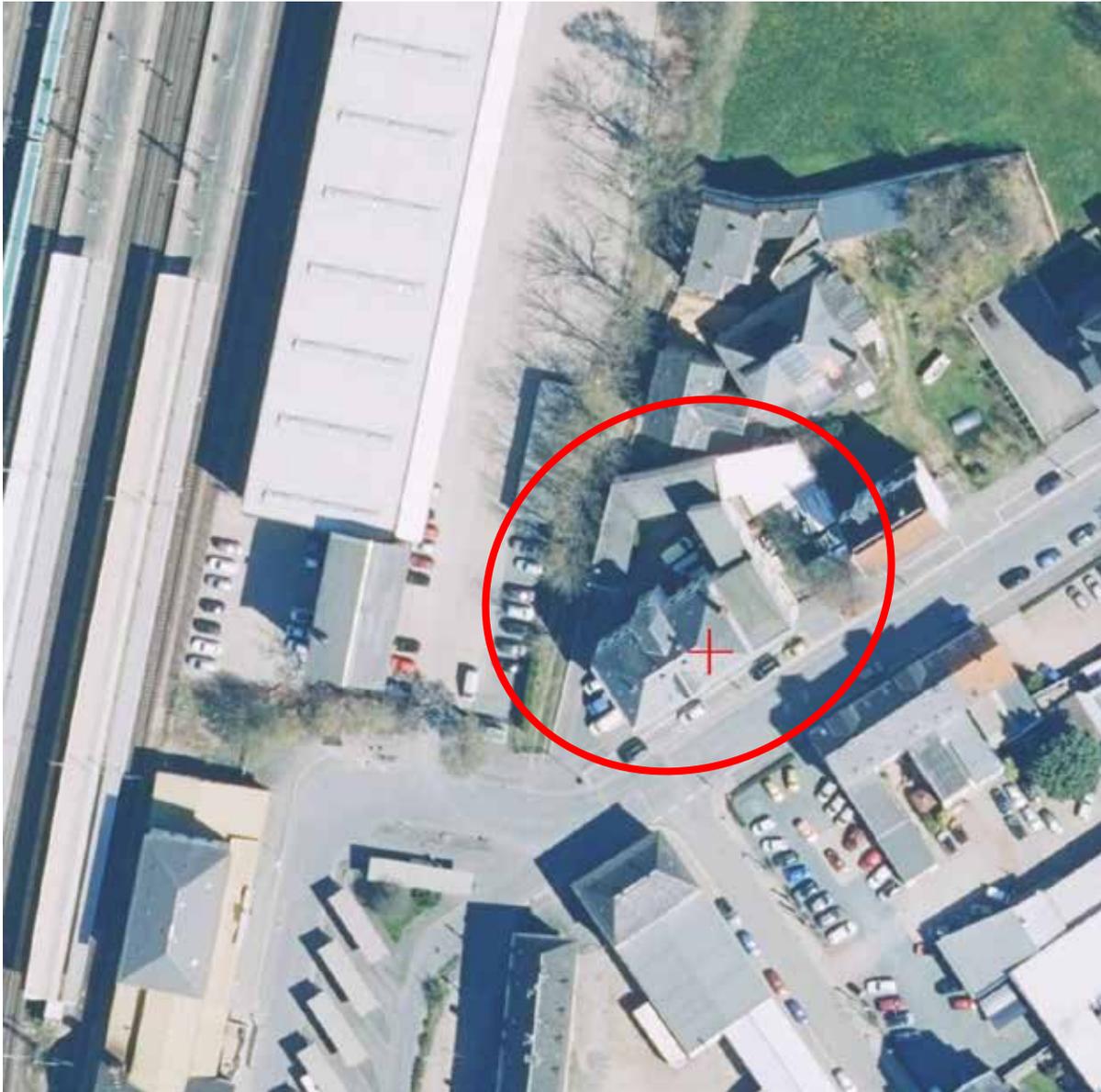
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
Obrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 8400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicesdesk@geosn.sachsen.de

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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 20



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Ansicht des Hauptgebäudes vom Hof aus

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 5: Ansicht des Hauptgebäudes vom Hof aus



Bild 6: Konferenzsaal EG

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 7: Konferenzsaal EG



Bild 8: Konferenzraum EG

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 9: Küche EG



Bild 10: Büro EG

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 11: Treppenhaus

(aus Datenschutzgründen hier nicht abgebildet)

Bild 12: Büro 1. OG

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 13: Büro 1. OG



Bild 14: Flur 1. OG

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 20



Bild 15: Büro 2. OG



Bild 16: Büro 2. OG

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 20



Bild 17: Büro 2. OG



Bild 18: Sanitärraum

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 20



Bild 19: Sanitärraum



Bild 20: Flur DG

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 21: Büro DG



Bild 22: Raum DG (nicht ausgebaut)

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 23: Raum DG



Bild 24: Spitzboden

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 25: Kellertreppe



Bild 26: Kellergang

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 20



Bild 27: Heizungsraum



Bild 28: Schränke der Elektroinstallation

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 20



Bild 29: Kellerraum



Bild 30: Provisorische zusätzliche Abstützung der Kellerdecke (wegen Blattrost an Trägern)

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 31: Hinterhaus



Bild 32: Hof, Hinterhaus

Anlage 4: Fotos
Seite 17 von 20



Bild 33: Hinterhaus



Bild 34: Hinterhaus (mit Setzungsriß)

Anlage 4: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 35: Eingänge Hinterhaus



Bild 36: Raum EG Hinterhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 37: Raum DG Hinterhaus



Bild 38: Raum DG Hinterhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 20 von 20



Bild 39: Grundstückszufahrt Ostseite (im Hintergrund: neuer Lagerschuppen)



Bild 40: Hof