

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

Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerungsabteilung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 15 K 19/23



Datum: 18.04.2024
Az. MIB: 0102-006/23

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 BauGB i. v. m. § 74a ZVG

**mit einem Einfamilienhaus und einem Werkstatt- und Garagengebäude
bebaute Grundstück**

in 09236 Claußnitz OT Markersdorf, Untere Dorfstraße 10



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 28.02.2024 ermittelt mit rd.

126.000 €.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing MRICS	Bergstraße 47 09113 Chemnitz Fon: (03 71) 92 09 99 92 Fax: (08 00) 63 89 46 41	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	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 Chemnitz	Az.:15 K 19/23
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)	28.02.2024	

Objektart:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Werkstatt- und Garagengebäude
Objektadresse:	Untere Dorfstraße 10, 09236 Claußnitz OT

Grundbuchamt:	Amtsgericht Döbeln
----------------------	--------------------

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Markersdorf	163	2

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Markersdorf		44	550 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Markersdorf der Gemeinde Claußnitz in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Werkstatt- und Garagengebäude.

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	ja	nein	nein	Altbergbau

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus	Werkstatt- und Garagengebäude
Bauweise	Massivbau	Massivbau
Anbauart	einseitig angebaut	freistehend
Geschosse	EG, OG	EG, DG
Baujahr	ca. 1985 (lt. Vorgutachten)	ca. 1987 (lt. Vorgutachten)
Modernisierung	ca. 2003 überwiegend modernisiert	nicht modernisiert
Unterkellerung	nicht unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	befriedigend, mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf	normal, mit Unterhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	Setzungsrisse an Außenwand (vermutlich durch nicht fachgerechte Verbindung Hauptgebäude – Anbau)	aufsteigende Feuchte an Außenwänden, Putzabplatzungen
Nutzung	eigengenutzt zu Wohnzwecken	eigengenutzt

Daten

	Einfamilienhaus	Werkstatt- und Garagen- gebäude
BGF	rd. 244,60 m ²	rd. 128,7 m ²
NHK 2010	rd. 907 €/m ²	rd. 461 €/m ²
Sachwertfaktor	1,00	
Wohnfläche	rd. 169,01 m ²	
Nutzfläche	rd. 31,85 m ² (Garage innen)	rd. 108,91 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 1014 € p. M. (6,00 €/m ² WFl.) rd. 96 € p. M. (3,00/m ² NFl.)	163 p. M. (1,50 €/m ² NFl.)
Rohrertrag ¹	ca. 15.275,76 € p. a.	
Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre (gemittelt)	
Liegenschaftszinssatz	2,5 %	
Wertminderung wegen Modernisierungs- u. Unterhaltungs- erfordernissen	134.000,00 €	10.000
Bemerkungen		

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 29.600,00 €
Sachwert	rd. 128.000,00 €
Ertragswert	rd. 118.000,00 €
besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (boG)	rd. – 144.500,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 126.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ) ²	53,87 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohrertrag) ¹	17,7
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	875 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

² fiktiv abgabenfrei

Anlage: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Wohngebäudes



Bild 2: Straßenansicht des Wohngebäudes

Anlage: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Straßenansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Ansicht des Wohngebäudes aus nördlicher Richtung

Anlage: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Ansicht des Wohngebäudes aus nördlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Wohngebäudes vom Garten aus

Anlage: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Terrasse



Bild 8: Detailansicht der Fassade (Westseite), mit Setzungsriss

Anlage: Fotos

Seite 5 von 8

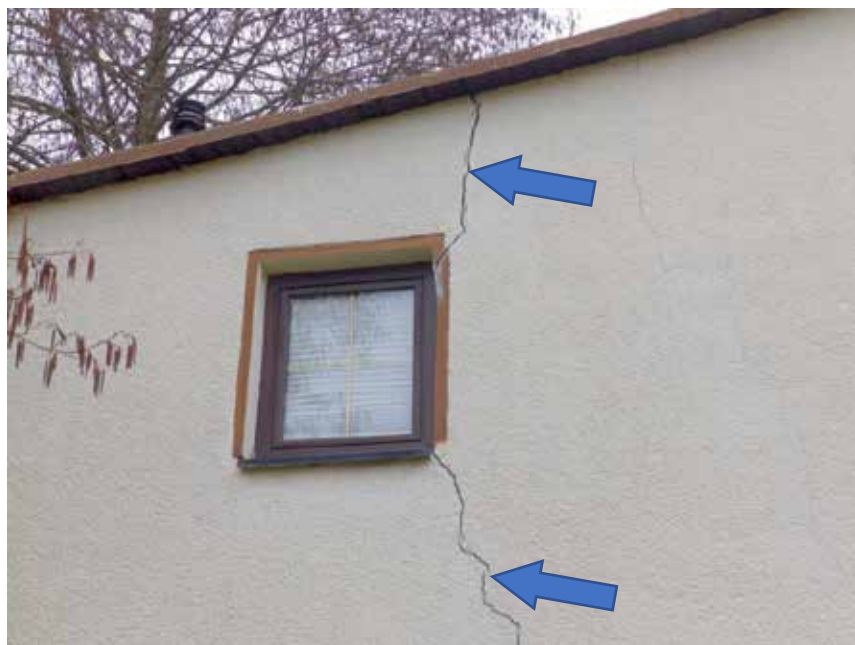


Bild 9: Detailansicht der Fassade (Westseite), mit Setzungsriss



Bild 10: Blick entlang der nördlichen Gebäudeseite des Wohngebäudes

Anlage: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Heizungsraum des Wohngebäudes



Bild 12: Straßenansicht des Werkstatt- / Garagengebäudes

Anlage: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Ansicht des Werkstatt- / Garagengebäudes vom Garten aus



Bild 14: Ansicht des Werkstatt- / Garagengebäudes aus nordöstlicher Richtung

Anlage: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Erdgeschoss des Werkstatt- / Garagengebäudes



Bild 16: Dachgeschoss des Werkstatt- / Garagengebäudes