

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

Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerungsabteilung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 15 K 188/23



Datum: 29.07.2024
Az. MIB: 0102-002/24

Exposé

zum Gutachten

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

für das

**mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wirtschaftsschuppen mit Garage
bebaute Grundstück**

in 09496 Marienberg OT Rübenau, In der Gasse 7



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde – nach äußerem Anschein - zum Stichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

121.000 €.

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)

- Bewertung nach äußerem Anschein ! -

Auftraggeber	Amtsgericht Chemnitz	Az.: 15 K 188/23	
Wertermittlungsstichtag	17.06.2024		
Objektart:	bebautes Grundstück		
Objektadresse:	In der Gasse 7, 09496 Marienberg OT Rübenau		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Marienberg		
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rübenau	292	1 2/ zu 1; 3/ zu 1; 4/ zu 1; 5/ zu1; 6/ zu 2-5; 7/ zu 2-5	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Plauen		299 a	2.320 m²

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt am Rande des Ortsteils Rübenau der Stadt Marienberg. Die Umgebung ist geprägt von 1-2geschossigen Wohngebäuden, Gemeinbedarfsobjekten sowie Landwirtschaftsflächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 (bzw. 9) Wohnungen sowie einem massiven Wirtschaftsschuppen mit Garage.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	(faktisch) baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	§ 35 BauGB
Erschließung	ortsüblich erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	tlw. beitragspflichtig (Neuerstellung vollbiologische KKA erforderlich)

Besonderheiten zum Grundstück:

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

Gebäude

	Mehrfamilien	Schuppen
Bauweise	massiv	massiv
Anbauart	frei stehend	frei stehend
Geschosse	KG, EG, OG, ausgebaut DG	EG
Baujahr	ca. 1938(gemäß Bauakte)	ca. 1938 (Bauakte)
Modernisierung	nach ca. 1992 teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Unterkellerung	voll unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	erheblicher Modernisierungsbedarf	abbruchreif
Baumängel / Bauschäden	vorhanden	vorhanden



Nutzungseinheiten	8 (oder 9) Wohnungen,	nicht nutzbar
derzeitige Nutzung	Leerstand	derzeit ungenutzt
Bemerkungen	Innenbesichtigung im Wesentlichen nicht möglich	

Daten

Bodenwert (relativ)	ca. 16 €/m ²
Wohn- /Nutzfläche	ca. 663 m ² WFl. (MFH)
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	ca. 5,50 €/m ² (Wohnungen),
Rohertrag ¹	ca. 39.782 € p. a.
Bewirtschaftungskosten p. a.	ca. 13.104 € p.a. (ca. 33 % des Rohertrags)
Gesamtnutzungsdauer	80Jahre (MFH)
Restnutzungsdauer ¹	56 Jahre (MFH)
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
BGF (insg.)	ca. 1.276 m ² (MFH), ca. 69 m ² (Wirtschaftsschuppen)
NHK (2010)	ca. 706 €/m ² (MFH)
Alterswertminderung	ca. 30 % (MFH)
Sachwertfaktor	0,50
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert insgesamt	37.100,00 €
Ertragswert	117.000,00 €
Sachwert	150.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 345.600,00 €
Zubehör	0,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	121.000,00 €
----------------------------------	---------------------

nachrichtlich

Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ²	11,7
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ²	704 €/m ²

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

² ohne besondere objektspezifische Merkmale,

Anlage: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts



Bild 2: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjekts (westliche Giebelseite)

Anlage: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom Garten aus



Bild 6: Ansicht des Mehrfamilienhauses vom Garten aus

Anlage: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: rechter Hauseingang des Mehrfamilienhauses



Bild 8: linker Hauseingang des Mehrfamilienhauses

Anlage: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Wirtschaftsschuppen mit Garage
 (rechte Hälfte zu Bewertungsobjekt)



Bild 10: Wirtschaftsschuppen mit Garage
 (im Vordergrund links Deckel von Flüssiggas-Erdtank)

Anlage: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Wirtschaftsschuppen mit Garage
 (linke Hälfte zu Bewertungsobjekt)



Bild 12: Wirtschaftsschuppen mit Garage (Detailansicht der südlichen Giebelseite)

Anlage: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Decke in Wirtschaftsschuppen (stark schadhaft, Seite zu Bewertungsobjekt gehörend)



Bild 14: Details der Dachkonstruktion des Wirtschaftsschuppens (Seite zu Bewertungsobjekt gehörend)

Anlage: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Raum in Wirtschaftsschuppen (Seite zu Bewertungsobjekt gehörend)



Bild 16: Schauer

Anlage: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Schauer (innen)



Bild 18: Außengelände (mit Brauchwasser-Brunnen)

Anlage: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Rampe zur Straße



Bild 20: Garten

Anlage: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Garten



Bild 22: Deckel zu Flüssiggastank