



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

Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerungsabteilung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 24 K 35/24



Datum: 09.09.2024
Az. MIB: 0102-003/24

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert)

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

für das mit einem **Einfamilienhaus und Nebengebäuden**
bebaute Grundstück
in 08309 Eibenstock, Sonneneck 21



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 10.07.2024 ermittelt mit

rd. **20.500 €**

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzling 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.:24 K 35/24	
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)	10.07.2024		
Objektart:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden		
Objektadresse:	08309 Eibenstock, Sonneneck 21		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Aue-Bad Schlema		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Eibenstock	1132	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Eibenstock		1185 g	620 m ²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich am Rande der Stadt Eibenstock in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), Gewerbebetrieben sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem kleinen Werkstattgebäude und einem massiven Schuppen.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 30 BauGB)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

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

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus
Bauweise	Massivbau
Anbauart	einseitig angebaut (doppelhaushälfte)
Geschosse	Kg (tlw.), EG, DG
Baujahr	ca. 1935 (lt. Bauakte)
Modernisierung	seit 1990 nur geringfügig modernisiert
Unterkellerung	geringfügig unterkellert
Zustand	noch befriedigend, mit erheblichem Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	gegeben
Nutzung	derzeit ungenutzt

Nebengebäude:

- massiver Schuppen mit angebautem Schauer (Dach eingestürzt, abbruchreif)
- Werkstattgebäude mit angebautem Schauer (stark baufällig, abbruchreif)



Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 96,98 m ²
NHK 2010	rd. 861 €/m ²
Sachwertfaktor	1,10
Wohnfläche	rd. 63 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 450 € p. M. (7,15 €/m ² WFl.)
Rohertrag ¹	ca. 5.400 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	49 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Wertminderung wegen Modernisierungs- u. Unterhaltungs- erfordernissen u. ä.	121.000,00 €
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 24.300,00 €
Sachwert	rd. 21.000,00 €
Ertragswert	rd. 16.100,00 €
besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (boG)	rd. – 121.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 20.500,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ) ²	39,14€/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	26,2
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	2.246 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

² fiktiv abgabefrei

Anlage: Fotos

Seite 1 von 14



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage: Fotos

Seite 2 von 14



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Detailansicht der Fassade des Einfamilienhauses

Anlage: Fotos

Seite 3 von 14



Bild 5: Detailansicht der Giebelseite des EFH



Bild 6: Hofansicht des EFH

Anlage: Fotos

Seite 4 von 14



Bild 7: Eingangsvorbau



Bild 8: Flur im Erdgeschoss

Anlage: Fotos

Seite 5 von 14



Bild 9: Küche



Bild 10: Küche

Anlage: Fotos

Seite 6 von 14



Bild 11: Wohnzimmer



Bild 12: Wohnzimmer

Anlage: Fotos

Seite 7 von 14



Bild 13: Abort



Bild 14: Flur im Dachgeschoss

Anlage: Fotos

Seite 8 von 14



Bild 15: Schlafzimmer im Dachgeschoss



Bild 16: Zimmer im Dachgeschoss

Anlage: Fotos

Seite 9 von 14



Bild 17: Spitzboden



Bild 18: Kellertreppe

Anlage: Fotos

Seite 10 von 14



Bild 19: Kellerraum



Bild 20: Blick auf die Gebäude vom Garten aus

Anlage: Fotos

Seite 11 von 14



Bild 21: Schuppen



Bild 22: Schuppen

Anlage: Fotos

Seite 12 von 14



Bild 23: Schuppen



Bild 24: Schauer am Schuppen

Anlage: Fotos

Seite 13 von 14



Bild 25: Werkstatt



Bild 26: Schauer an der Werkstatt

Anlage: Fotos

Seite 14 von 14



Bild 27: Garten



Bild 28: Garten