

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



Amtsgericht Chemnitz  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung  
Gerichtsstraße 2  
09112 Chemnitz

Az.: 27 K 85/24

Datum: 21.04.2024  
Az. MIB: 0102-004/24

## Exposé

zum Gutachten

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

für das

mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück  
in **09456 Annaberg-Buchholz ST Annaberg, Scherbank 3**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 25.09.2024 ermittelt mit rd.

**361.000,00 €**

(zzgl. Zubehör im Wert von rd. 1.000,00 €)

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: DEUTDE33CHE			



### Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Chemnitz	<b>Az.: 27 K 85/24</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.09.2024		
<b>Objektart:</b>	bebautes Grundstück		
<b>Objektadresse:</b>	09456 Annaberg-Buchholz Stadtteil Annaberg , Scherbank 3		
<b>Grundbuchamt:</b>	Amtsgericht Marienberg		
<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Annaberg	4417	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>	<b>Fläche insg.</b>
Annaberg		467	400 m <sup>2</sup>

### Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt im Stadtkern des Stadtteils Annaberg der Stadt Annaberg-Buchholz. Die Umgebung ist geprägt von 2-3-geschossigen Wohngebäuden, Gemeinbedarfsobjekten sowie vereinzelt Gewerbebetrieben. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus 2 Gebäudeteilen (Vorder- und Hinterhaus) mit 5 Wohnungen.

### Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	§ 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### Besonderheiten zum Grundstück:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	ja (begünstigend)	nein	nein	Altbergbau

### Gebäude

	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv, 2 Gebäudeteile (Vorder- und Hinterhaus)
Anbauart	Vorderhaus: zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)
Geschosse	KG (Vorderhaus), EG, OG, DG (Hinterhaus ausgebaut)
Baujahr	ca. 1865 (gemäß Bauakte)
Modernisierung	nach ca. 2017 überwiegend modernisiert
Unterkellerung	Vorderhaus tlw. unterkellert
Zustand	befriedigend, weiterer Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzungseinheiten	5 Wohnungen,
derzeitige Nutzung	3 Wohnungen vermietet, 1 Leerstand, 1 nicht fertiggestellt
Bemerkungen	Besichtigung erfolgt



### Daten

Bodenwert (relativ)	ca. 75,26 €/m <sup>2</sup>
Wohn- /Nutzfläche	ca. 383 m <sup>2</sup> WFl.
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete <sup>1</sup>	ca. 6,00 €/m <sup>2</sup> mtl.
Rohertrag <sup>1</sup>	ca. 27.594 € p. a.
Bewirtschaftungskosten p. a.	ca. 7.595 € p.a. (ca. 27,5 % des Rohertrags)
Gesamtnutzungsdauer	80Jahre
Restnutzungsdauer <sup>1</sup>	54 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3 %
BGF (insg.)	ca. 853 m <sup>2</sup>
NHK (2010)	ca. 675 €/m <sup>2</sup>
Alterswertminderung	ca. 30,5 %
Sachwertfaktor	0,70
Bemerkungen	

### Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert insgesamt	30.100,00 €
Ertragswert	360.000,00 €
Sachwert	379.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	- 150.671,00 €
Zubehör	1.000,00 €
<b>Verkehrswert</b> (lastenfrei)	<b>361.000,00 €</b>

### nachrichtlich

Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>2</sup>	18,5
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) <sup>2</sup>	1.335 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> ggf. nach Beseitigung eines ggf. bestehenden Modernisierungsbedarfs/Instandhaltungsstaus

<sup>2</sup> ohne besondere objektspezifische Merkmale,

## Anlage: Fotos

Seite 1 von 14



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsjekts

## Anlage: Fotos

Seite 2 von 14



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Vorderhaus (Hofansicht)

## Anlage: Fotos

Seite 3 von 14



Bild 5: Vorderhaus (südlicher Teil)



Bild 6: Terrasse / Balkon zu Wohnungen links

## Anlage: Fotos

Seite 4 von 14



Bild 7: Treppenhaus / Foyer



Bild 8: Treppenaufgang

## Anlage: Fotos

Seite 5 von 14



Bild 9: Treppenaufgang



Bild 10: Kellertreppe

## Anlage: Fotos

Seite 6 von 14



Bild 11: Dachgeschoss Vorderhaus



Bild 12: Spitzboden Vorderhaus

## Anlage: Fotos

Seite 7 von 14



Bild 13: Kellerraum (Vorderhaus)



Bild 14: Heizungsraum (Keller Vorderhaus)

## Anlage: Fotos

Seite 8 von 14



Bild 15: Wohnung OG rechts, Wohnzimmer u. Küche



Bild 16: Wohnung OG rechts, Küche

## Anlage: Fotos

Seite 9 von 14



Bild 17: Wohnung OG rechts, Wohnzimmer



Bild 18: Wohnung OG rechts, Kinderzimmer

## Anlage: Fotos

Seite 10 von 14



Bild 19: Wohnung OG rechts, Bad



Bild 20: Wohnung OG rechts, Bad

## Anlage: Fotos

Seite 11 von 14



Bild 21: Hinterhaus



Bild 22: Wohnung OG/DG Hinterhaus

## Anlage: Fotos

Seite 12 von 14



Bild 23: Wohnung OG/DG Hinterhaus, Innentreppe



Bild 24: Wohnung OG/DG Hinterhaus, Wohnraum im DG

## Anlage: Fotos

Seite 13 von 14



Bild 25: Abstellraum EG Hinterhaus



Bild 26: Waschhaus EG Hinterhaus

## Anlage: Fotos

Seite 14 von 14



Bild 27: Mülltonnenstellplatz



Bild 28: Hof / Garten (inkl. Treppe, Stützmauer und Hangbeet)