

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



Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 27 K 106/24



Datum: 25.02.2024
Az. MIB: 0102-005/24

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. v. m. § 74a ZVG
für das mit einem
(ehemaligen) Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung bebaute Erbbaurecht
im Hinblick auf eine Nachnutzung als ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Erbbaurecht
in 08289 Schneeberg, Wildbacher Straße 4



Der lastenfreie (insbesondere erbbauzinsfreie) **Verkehrswert des Erbbaurechts**
wurde zum Stichtag 08.11.2024 ermittelt mit rd.

89.000 €

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: DEUTDEDDBCHE			

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Chemnitz	Az.: 27 K 106/24
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)	08.11.2024	

Objektart:	mit Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung bebautes Erbbaurecht
Objektadresse:	08289 Schneeberg, Wildbacher Str. 4

Grundbuchamt:	Aue - Bad Schlema
----------------------	-------------------

Erbbaugrundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.
Schneeberg	1936	1

Gemarkung	Flurstück(e)	Fläche
Schneeberg	1247/8	430 m ²

Erbbaurecht und Erbbauzins

Vertragsbeginn:	07.03.1996
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	1.008 € (515,38 €) / Jahr
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	15.06.1994
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	1.008 € (515,38 €) / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	07.03.2095

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Gewerbe (Betreiben und Unterhalten eines Gartenheimes mit gastronomischer Bewirtschaftung)
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Baulandwertentwicklung
Mindestanstieg des „Auslösers“:	25,00 %
Anpassungsmaßstab:	Baulandwertentwicklung
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	ohne
Basis der Kappungsgrenze:	
vereinbartes Mindestintervall:	kein
gesetzliches Mindestintervall:	kein

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Basis für Gebäudeentschädigung	Verkehrswert des Erbbaurechts (entspricht dann dem Gebäudewert)
Gebäudeentschädigung:	66,66 %

Lage- und Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich am Stadtrand der Stadt Schneeberg auf einer Grünfläche (Kleingartenanlage). Die Umgebung ist geprägt von Kleingärten, einzelnen Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Objekt ist bebaut mit einem (ehemaligen) Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung mit Anbaute sowie Schuppen und Gerätehaus.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	(faktisch) baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	Grünfläche, § 33 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	nach BauGB/KAG beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlästen	Baulästen	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	ja	nein	nein	Altbergbau

Bebauung

Gebäude	Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung
unterstellte Nachnutzung	Einfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	freistehend, 2 Gebäudeteile, mit Anbau (Eingangsvorbau)
Geschosse	KG, EG, ausgebautes DG, ausgebauter Spitzboden
Baujahr	ca. 1994
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Zustand	augenscheinlich erheblicher Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
Nutzung	eigengenutzt vom Erbbauberechtigten

Daten

Gebäude	Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung
BGF	rd. 185,00 m ² Wohnanteil (insgesamt rd. 470,27 m ²)
NHK 2010	rd. 765 €/m ²
Sachwertfaktor	0,7
Flächen	Wohnfläche rd. 70,24 m ² (Nutzfläche ehem. Gaststätte 253,82 m ²)
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 525 € p.M. (rd. 7,50 €/m ² WFI.); 0,00 €/m ² (Gaststätte)
Rohertrag ¹	ca. 6.300 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Bemerkungen	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Abbruch von Gebäuden

Nebengebäude:

Schuppen mit angebautem Schauer, Gerätehaus

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	13.923,00 €
Sachwert	90.400,00 €
Ertragswert	83.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 24.000,00 €

Verkehrswert (lastenfrei)	89.000,00 €
zzgl. Zubehör	0,00 €

nachrichtlich (für wirtsch. Einheit)

Bodenwertanteil (relativ)	36,36 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	17,93
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	1.609 € / m ²

Angaben zum Erbbaugrundstück

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.
Schneeberg	1935	1

Anlage: [Fotos](#)

Seite 1 von 12



Bild 1: Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung, Nordflügel



Bild 2: Gaststättengebäude, Südflügel

Anlage: **Fotos**

Seite 2 von 12



Bild 3: Gaststättengebäude, Ostseite



Bild 4: Eingang zur Gaststätte

Anlage: **Fotos**

Seite 3 von 12



Bild 5: Anbau (Eingangsvorbau)

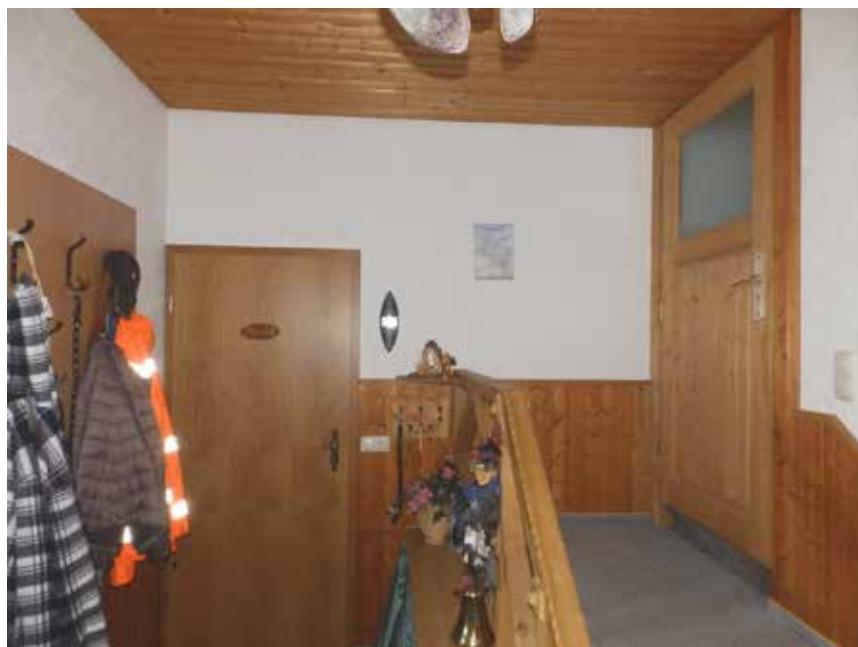


Bild 6: Flur EG

Anlage: **Fotos**

Seite 4 von 12



Bild 7: Küche EG



Bild 8: Küche EG

Anlage: **Fotos**

Seite 5 von 12



Bild 9: großer Gastraum, mit Ausgang zum Außenbereich



Bild 10: großer Gastraum, mit Tresen

Anlage: **Fotos**

Seite 6 von 12



Bild 11: großer Gastraum



Bild 12: großer Gastraum, mit Kachelofen

Anlage: **Fotos**

Seite 7 von 12



Bild 13: kleiner Gastraum



Bild 14: Kellertreppe (u. a. zu den WC's)

Anlage: **Fotos**

Seite 8 von 12



Bild 15: Kellergang



Bild 16: Damen-WC

Anlage: **Fotos**

Seite 9 von 12



Bild 17: Heizungsraum



Bild 18: Werkstatt (ehem. Bierkeller)

Anlage: **Fotos**

Seite 10 von 12



Bild 19: Abstellraum (DG)



Bild 20: Treppe in den Spitzboden

Anlage: **Fotos**

Seite 11 von 12



Bild 21: Außengelände, mit Schuppen

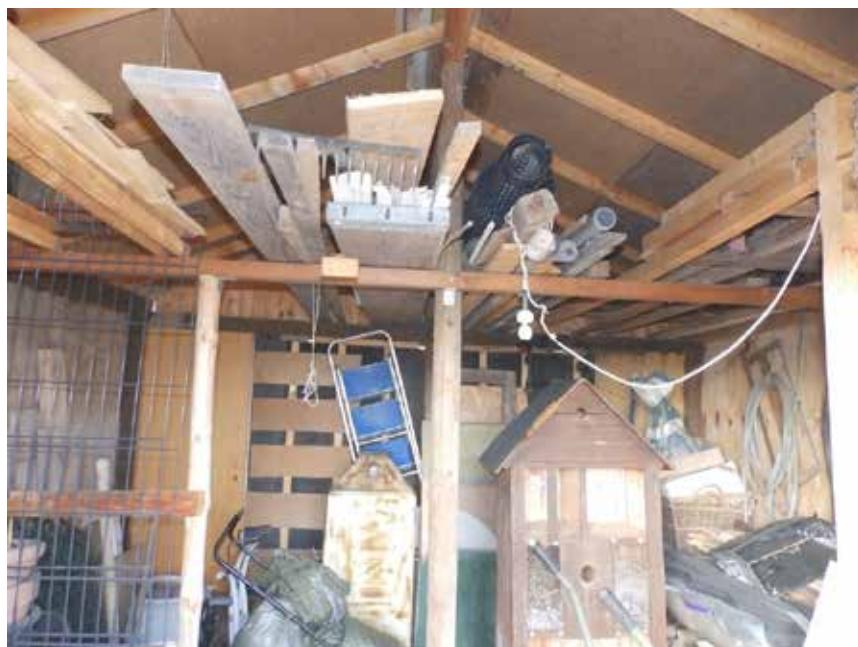


Bild 22: Blick in den Schuppen

Anlage: **Fotos**

Seite 12 von 12



Bild 23: Gerätehaus



Bild 24: Blick auf die vom (eigenen) Wegerecht belastete Fläche auf dem Nachbargrundstück