

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: DEUTDE33HAN			



### Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

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

<b>Objektart:</b>	mit Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung bebautes Erbbaurecht
<b>Objektadresse:</b>	08289 Schneeberg, Wildbacher Str. 4

<b>Grundbuchamt:</b>	Aue - Bad Schlema
----------------------	-------------------

<b>Erbbaugrundbuch von</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Schneeberg	1936	1

<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück(e)</b>	<b>Fläche</b>
Schneeberg	1247/8	430 m <sup>2</sup>

### 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	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	ja	nein	nein	Altbergbau

## Bebauung

Gebäude	Gaststättengebäude mit Einliegerwohnung
unterstellte Nachnutzung	<b>Einfamilienhaus</b>
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 m² Wohnanteil (insgesamt rd. 470,27 m²)
NHK 2010	rd. 765 €/m²
Sachwertfaktor	0,7
Flächen	Wohnfläche rd. 70,24 m² (Nutzfläche ehem. Gaststätte 253,82 m²)
marktübl. Nettokaltmiete <sup>1</sup> <span style="float: right;">erzielb.</span>	rd. 525 € p.M. (rd. 7,50 €/m² WFl.); 0,00 €/m² (Gaststätte)
Rohrertrag <sup>1</sup>	ca. 6.300 € p. a.
Restnutzungsdauer <sup>1</sup>	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Bemerkungen	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

<sup>1</sup> 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 €

<b>Verkehrswert</b> (lastenfrei)	<b>89.000,00 €</b>
zzgl. Zubehör	0,00 €

nachrichtlich (für wirtsch. Einheit)

Bodenwertanteil (relativ)	36,36 €/m²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>	17,93
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) <sup>1</sup>	1.609 €/ m²

**Angaben zum Erbbaugrundstück**

<b>Grundbuch von</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
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