

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

Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerungsabteilung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 27 K 131/22



Datum: 14.04.2022
Az. MIB: 0102-004/22

Exposé

zum Gutachten

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

für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute

Erbbaurecht

in 04746 Hartha, Am Butterberg 8



Der lastenfreie (insbesondere erbbauzinsfreie) **Verkehrswert des Erbbaurechts**
wurde - nach äußerem Anschein - zum Stichtag 03.02.2023 ermittelt mit rd.

72.800 €

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 dem äußeren Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Chemnitz	Az.: 27 K 131/22
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)	03.02.2023	
Objektart:	mit Einfamilienhaus und Garage bebautes Erbbaurecht	
Objektadresse:	04746 Hartha, Schloßberg 46	
Grundbuchamt:	Amtsgericht Döbeln	
Erbbaugrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Hartha	1634	1
Gemarkung	Flurstück(e)	Fläche
Hartha	293 h	870 m ²

Erbbaurecht und Erbbauzins

Vertragsbeginn:	01.10.196
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	533,79 € / Jahr
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.08.2014
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	698,20€ / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	31.12.2095

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Mindestanstieg des „Auslösers“:	10,00 %
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
Basis der Kappungsgrenze:	zuletzt vereinbarter Erbbauzins
vereinbartes Mindestintervall:	kein
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

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 im erweiterten Stadtkern der Stadt Hartha in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von 1-2-geschossigen Wohngebäuden, einzelnen Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Objekt ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten (Garage und Eingangsvorbau).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	nach BauGB/KAG beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage
Bauweise	massiv	
Anbauart	freistehend, mit Anbauten	Anbau an Einfamilienhaus
Geschosse	KG, EG, (ausgebautes) DG	EG
Baujahr	ca. 1938	ca. 1958
Unterkellerung	teilweise unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	augenscheinlich erheblicher Modernisierungsbedarf	
Baumängel / Bauschäden	vorhanden	
Nutzung	eigengenutzt vom Erbbauberechtigten	

Daten

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage
BGF	rd. 139,40 m ²	rd. 22,04 m ²
NHK 2010	rd. 896 €/m ²	rd. 485 €/m ²
Sachwertfaktor	0,9	
Flächen	Wohnfläche rd. 84,3 m ² , 1 Pkw-Stellplatz in der Garage	
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 675 € p.M. (rd. 5,00 €/m ² WFI.)	
Rohertrag ¹	ca. 8.100 € p. a.	
Restnutzungsdauer ¹	48 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,5 %	
Bemerkungen	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.	

Nebengebäude:

Schuppen mit angebautem Schauer

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Abbruch von Gebäuden



Wertermittlungsergebnisse

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	31.057,00 €
Sachwert	73.700,00 €
Ertragswert	69.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 83.500,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	72.800,00 €
zzgl. Zubehör	0,00 €

nachrichtlich (für wirtsch. Einheit)

Bodenwertanteil (relativ)	24,20 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	19,29
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	1.854 €/ m ²

Angaben zum Erbbaugrundstück

Grundbuch von		Blatt	lfd. Nr.
Hartha		43	1

Anlage: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsjekts

Anlage: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Straßenansicht des Einfamilienhauses



Bild 4: Ansicht des Einfamilienhauses vom Nachbargrundstück aus

Anlage: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Straßenansicht des Einfamilienhauses aus westlicher Richtung



Bild 6: Eingangsvorhaus

Anlage: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Blick in den Garten vom Nachbargrundstück aus