

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

Amtsgericht Chemnitz
Zwangsversteigerungsabteilung
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Az.: 27 K 196/24



Datum: 04.04.2025
Az. MIB: 0102-006/24

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert)

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

für das

**mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 08340 Schwarzenberg OT Neuwelt, Schillerstraße 21**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 13.01.2025 ermittelt mit rd.

126.000 €.

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)

Auftraggeber	Amtsgericht Chemnitz	Az.:27 K 196/24
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)	13.01.2025	

Objektart:	bebautes Grundstück,
Objektadresse:	Schillerstraße 21, 08340 Schwarzenberg/Erzgeb. OT Neuwelt

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

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Neuwelt	97	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Neuwelt		44	480 m ²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Neuwelt der Stadt Schwarzenberg/Erzgeb. in einfacher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Gewerbeobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einer Pkw-Garage und Nebengebäuden.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 34 BauGB)
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche / gemischte Baufläche
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

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

Bebauung

Gebäude	Zweifamilienhaus	Garage
Bauweise	Massivbau	Massivbau
Anbauart	freistehend, mit Anbauten	freistehend, mit Anbau (Überdachung)
Geschosse	KG, EG, OG, DG	EG
Baujahr	ca. 1888 (lt. Baubehörde) spätere Erweiterungen	ca. 1960 (Schätzung)
Modernisierung	nach 1990 geringfügig modernisiert	nicht modernisiert
Unterkellerung	teilweise unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	befriedigend, mit erheblichem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf	normal, mit Unterhaltungsstau und Fertigstellungsbedarf
Baumängel / Bauschäden	vorhanden	vorhanden
Nutzung	leerstehend	leerstehend



Weitere Nebengebäude:

- Schuppen mit Kleintierstall,
- Schauer
- Gewächshaus
(aufgrund Alters und Zustands jeweils ohne Wertansatz)

Daten

	Zweifamilienhaus	Garage
BGF	rd. 410,6 m ²	rd. 36,3 m ²
NHK 2010	rd. 871 €/m ²	rd. 485 €/m ²
Sachwertfaktor	0,7	
Wohnfläche	rd. 220,83 m ²	
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 1.474 € p. M. (6,50 €/m ² - 7,00 €/m ² WFl.)	50 € p. M.
Rohertrag ¹	ca. 18.288 € p. a.	
Restnutzungsdauer ¹	56 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	4,0 %	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	rd. – 203.500,00 €	
Bemerkungen		

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 18.600,00 €
Sachwert	rd. 128.000,00 €
Ertragswert	rd. 114.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 126.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ) ²	38,75 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	18,0
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	1.492 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

² fiktiv abgabefrei

Anlage: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts des Hauseingangsbereichs



Bild 2: Ansicht des Zweifamilienhauses von der Grundstücksgrenze aus

Anlage: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts des Zweifamilienhauses vom Garten aus



Bild 4: Küche (EG)

Anlage: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Bad (EG)



Bild 6: Wohnzimmer (EG)

Anlage: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Wohnzimmer (OG)



Bild 8: Zimmer (DG)

Anlage: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Flur (DG)



Bild 10: Kellerraum, mit Heizung

Anlage: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Garten



Bild 12: Garage

Anlage: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Schuppen



Bild 14: Gewächshaus