

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

Amtsgericht Chemnitz  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Gerichtsstraße 2  
09112 Chemnitz

Az.: 27 K 228/22



Datum: 20.06.2022  
Az. MIB: 0102-001/23

## Exposé

zum Gutachten

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

für das mit einem **Wohnungseigentum** (3-Raum-Wohnung im Erd- und Kellergeschoss)

### **bebaute Erbbaurecht (Wohnungserbbaurecht)**

(im Wohnungserbbaugrundbuch von Mühlbach, Blatt 599, eingetragener  
**2.691/10.000 Miteigentumsanteil** an einem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller,**  
**im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet)**

**in 09669 Frankenberg OT Mühlbach, Fliederweg 11**



Der (erbbauzins- und insgesamt lastenfreie) **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts**  
wurde zum Stichtag 21.04.2023 ermittelt mit rd.

**62.000 €.**

|                                                                                      |                                                                                         |                                                                                         |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metzing Immobilienbewertung<br>Sachverständigenbüro<br>Inh.: Matthias Metzing MRICS  | Bergstraße 47<br>09113 Chemnitz<br>Fon: (03 71) 92 09 99 92<br>Fax: (08 00) 63 89 46 41 | Kreisigstraße 30<br>08056 Zwickau<br>Fon: (0375) 28 49 29 46<br>Fax: (0375) 28 49 29 47 | Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40<br>info@metzing-immobilienbewertung.de<br>www.metzing-immobilienbewertung.de<br>USt-IdNr.: DE223920434 |
| Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN |                                                                                         |                                                                                         |                                                                                                                                        |

## Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

|                                  |                                              |                  |                                                |                         |
|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| Auftraggeber                     | Amtsgericht Chemnitz                         | Az.: 27 K 228/22 |                                                |                         |
| Wertermittlungsstichtag          | 21.04.2023                                   |                  |                                                |                         |
|                                  |                                              |                  |                                                |                         |
| Objektart:                       | Wohnungserbbaurecht                          |                  |                                                |                         |
| Objektadresse:                   | Fliederweg 11, 09669 Frankenberg OT Mühlbach |                  |                                                |                         |
|                                  |                                              |                  |                                                |                         |
| Grundbuchamt:                    | Döbeln                                       |                  |                                                |                         |
|                                  |                                              |                  |                                                |                         |
| Wohnungserbbau-<br>grundbuch von | Blatt                                        | lfd. Nr.         | Nr. des Sondereigentums lt.<br>Aufteilungsplan | Miteigentumsan-<br>teil |
| Mühlbach                         | 599                                          | 1                | 1                                              | 2.691 / 10.000          |
|                                  |                                              |                  |                                                |                         |
| Gemarkung                        | Flur                                         | Flurstücke       | Fläche insg.                                   |                         |
| Mühlbach                         |                                              | 552/93           | 690 m²                                         |                         |

### Erbbaurecht und Erbbauzins

|                                              |                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Vertragsbeginn:                              | 14.07.1993                       |
| bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:  | 206,58 € / Jahr                  |
| vereinbarte Zahlungsweise:                   | 1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig) |
| letzte Anpassung vor dem Stichtag:           | 01.01.2023                       |
| zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: | 360,63 € / Jahr                  |
| Laufzeit des Erbbaurechts:                   | 99 Jahre                         |
| Zeitablauf des Erbbaurechts:                 | 13.07.2092                       |

### Vereinbarte Wertsicherungsklausel

|                                 |                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Art der Nutzung:                | Wohnen                                      |
| Fallgruppe:                     | wirksame Anpassungsvereinbarung             |
| Auslöserindex:                  | Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)           |
| Mindestanstieg des „Auslösers“: | 0,00 % (Null, wenn nicht vereinbart)        |
| Anpassungsmaßstab:              | Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)           |
| Basis der Anpassung:            | zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins |
| Umfang der Anpassung:           | 100,00 % (100,00 %, wenn voll anzupassen)   |
| Kappungsgrenze:                 | gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG |
| Basis der Kappungsgrenze:       | bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins  |
| vereinbartes Mindestintervall:  | 5 Jahre (Null, wenn nicht vereinbart)       |
| gesetzliches Mindestintervall:  | 3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG                 |

### Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Gebäudeentschädigungsvereinbarung: | gemeiner Wert / Verkehrswert (x %) |
| Gebäudeentschädigung:              | 85,00 %                            |

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

2691 / 10.000 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht an dem in Blatt 925 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundstück Flurstück 552/93, Fliederweg 11, Gebäude und Freifläche, verbunden mit der Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Mühlbach der Stadt Frankenberg in mittlerer bis guter Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Dreifamilienhaus.

### Grund und Boden

| Merkmal                    | Ausprägung                |
|----------------------------|---------------------------|
| Entwicklungszustand        | baureifes Land            |
| Art der baulichen Nutzung  | Wohnbaufläche, § 30 BauGB |
| Erschließung               | voll erschlossen          |
| abgabenrechtlicher Zustand | frei                      |

### Besonderheiten:

|               |           |           |            |              |           |
|---------------|-----------|-----------|------------|--------------|-----------|
| Denkmalschutz | Altlasten | Baulasten | Überbauten | Bodenordnung | sonstiges |
| nein          | nein      | nein      | nein       | nein         |           |

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

| Gebäude                | Dreifamilienhaus                                     |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Bauweise               | massiv                                               |
| Anbauart               | freistehend                                          |
| Geschosse              | 2 Vollgeschosse (EG, DG, ausgebauter Spitzboden)     |
| Baujahr                | ca. 1994                                             |
| Modernisierung         | ohne                                                 |
| Unterkellerung         | voll unterkellert,                                   |
| Zustand                | normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau |
| Baumängel / Bauschäden | keine wesentlichen vorhanden                         |
| Nutzung                | zum WEST 3 Wohnungen (bewohnt)                       |

### Sondereigentum

| Merkmal                               | Wohnungseigentum                                                  |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Miteigentumsanteil                    | 2691 / 10.000,00                                                  |
| Lage                                  | 3 - Raum - Wohnung im EG und KG                                   |
| Anzahl Wohnräume                      | 3 (zzgl. Küche, Bad/WC, Gäste-WC, 2 Flure, Abstellraum, Terrasse) |
| Wohn- / Nutzfläche                    | rd. 68,58 m²                                                      |
| tats. Nettokaltmiete                  | 430,00 € / Monat zzgl 22,50 € (Stellplatz)                        |
| marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | ca. 6,00 €/m², 25 € p.a. (Stellplatz)                             |
| Rohrertrag                            | 3.749,17 € p. a.                                                  |

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 4,0 %                                   |
| Erbbaurechtsfaktor    | 0,9                                     |
| Nutzung               | vermietet                               |
| Unterhaltungszustand  | normal, geringfügiger Unterhaltungsstau |
| Sondernutzungsrechte  | Terrasse, Gartenfläche, Pkw-Stellplatz  |
| Besichtigung erfolgt  | ja                                      |
| Zubehör               | ohne                                    |

### Ergebnisse

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Bodenwertanteil Erbbaurecht                     | 10.100,00 €      |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | ca. – 7.651,10 € |
| Ertragswert                                     | 61.000,00 €      |
| Vergleichswert                                  | 63.500,00 €      |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>62.000,00 €</b> |
|---------------------|--------------------|

### nachrichtlich

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Bodenwert (relativ) | 58,71 €/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|

|                                                             |                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Ertragsfaktor<br>(Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>    | ca. 18,75                  |
| Gebäudedefaktor<br>(Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup> | ca. 1.016 €/m <sup>2</sup> |

### **Angaben zum Erbbaugrundstück**

|               |       |          |
|---------------|-------|----------|
| Grundbuch von | Blatt | lfd. Nr. |
| Mühlbach      | 394   | 1        |

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 1 von 4

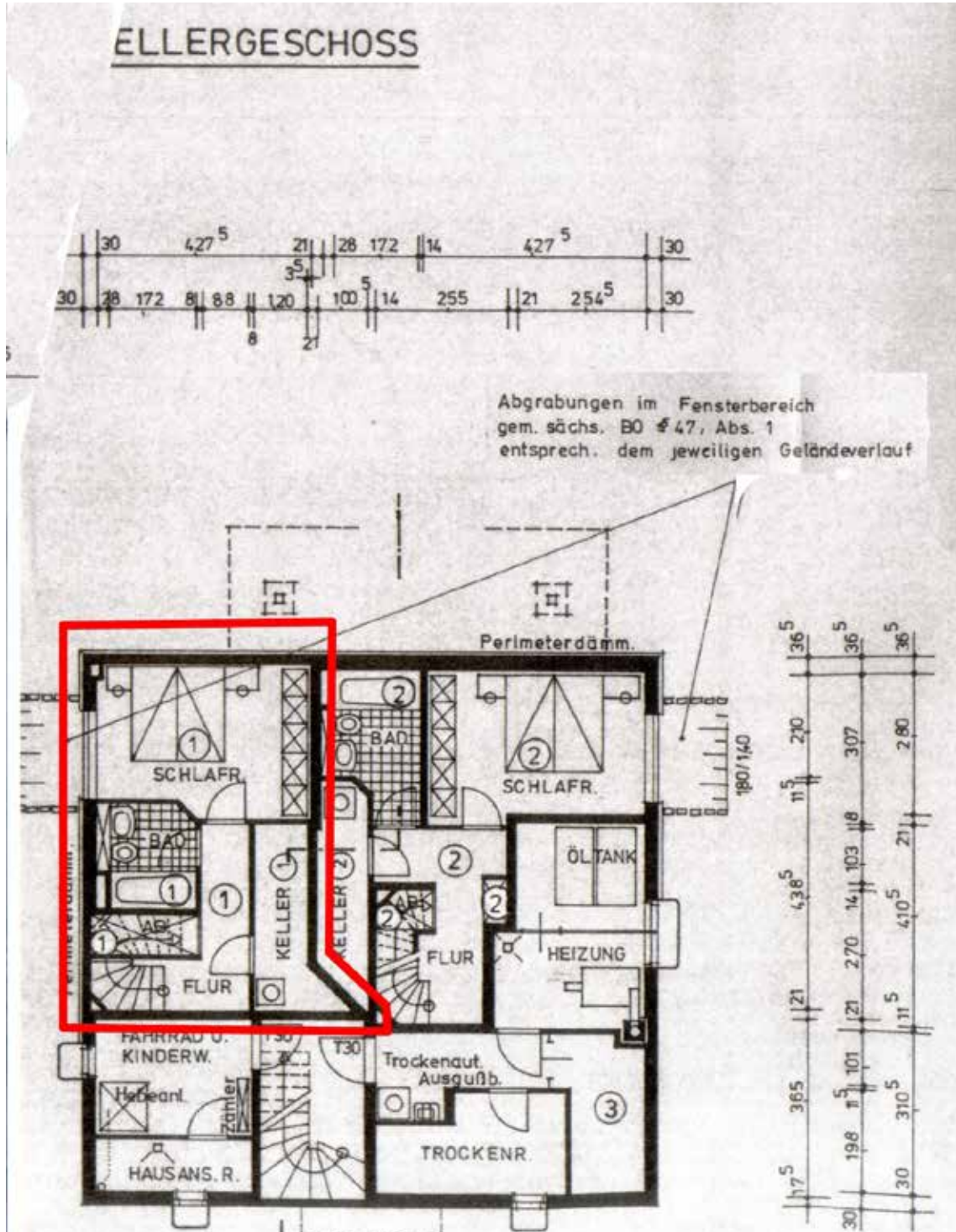


Bild 1: Grundriss des Kellergeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 2 von 4

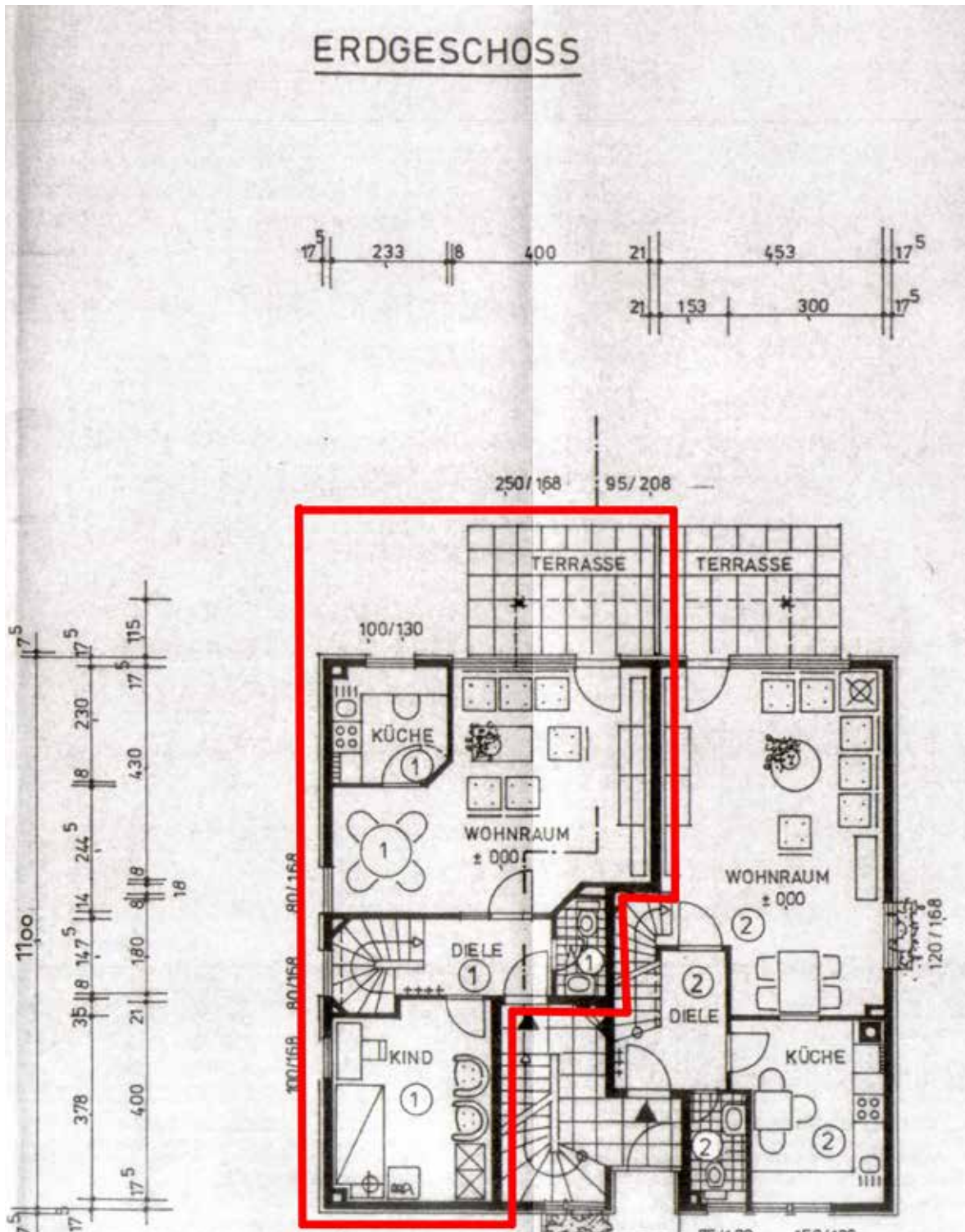


Bild 2: Grundriss des (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 4

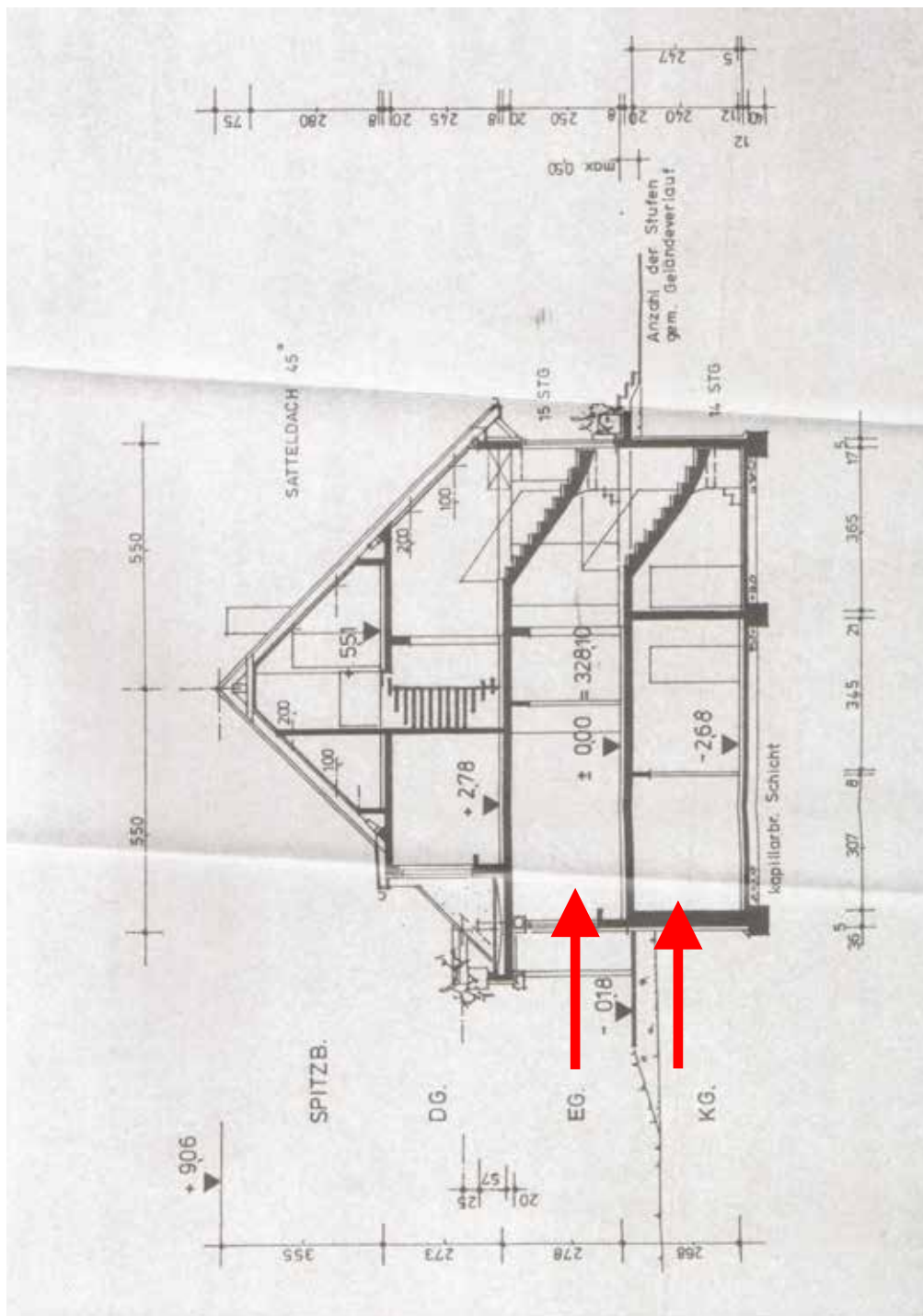


Bild 3: Gebäudeschnitt  
 (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 4 von 4

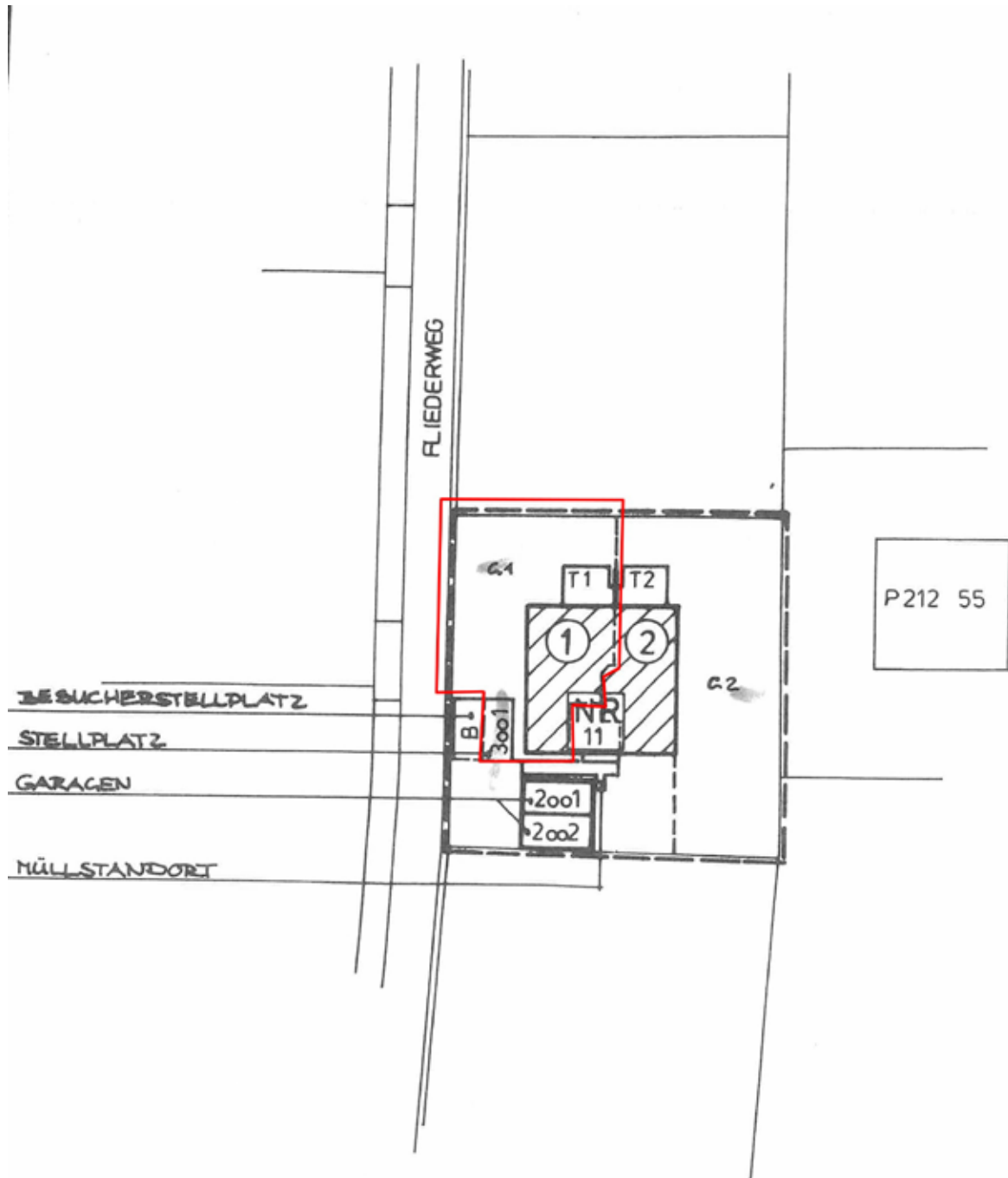


Bild 4: Lageplan (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums und der zugehörigen Sondernutzungsrechte)  
 Status leicht abweichend (Stellplätze um 90° gedreht)

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Dreifamilienhauses  
 (mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 1 mit zugehöriger Terrasse, Gartenfläche und Kfz-Stellplatz)



Bild 2: Straßenansicht des Dreifamilienhauses  
 (mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 1 mit zugehörigem Kfz-Stellplatz und Gartenfläche)

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Straßenansicht des Dreifamilienhauses  
 und der Garage (fremdes Sondereigentum)



Bild 4: Ansicht des Dreifamilienhauses aus nördlicher Richtung

## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Hauseingang des Dreifamilienhauses



Bild 6: Treppenhaus des Dreifamilienhauses  
(mit Zugang zu Wohnung 1)

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Treppenhaus des Dreifamilienhauses



Bild 8: Fahrradraum

## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Kellergang



Bild 10: Heizungsraum

## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Wäschetrockenraum



Bild 12: Ansicht der Südseite des Dreifamilienhauses  
(mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 1 mit zugehöriger Terrasse))

## Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Ansicht der Südseite des Dreifamilienhauses  
(mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 1)



Bild 14: Innentreppe in Wohnung 1

## Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Schlafzimmerfenster der Wohnung 1



Bild 16: Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsrecht zu Wohnung 1)