

METZING IMMOBILIENBEWERTUNG

Sachverständigenbüro ★ Chartered Surveyors



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



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung / Zwangsverwaltung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 1 K 21/24

Datum: 30.09.2024
Az. MIB: 0101-004/24

Exposé

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

für das mit einem
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte mit Anbauten)
bebaute Grundstück
in 08393 Meerane, Am Fuchsberg 84



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 20.06.2024 ermittelt mit rd.

193.000 €.

zzgl. Zubehör im Wert von 15.500 €

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47 Bankverbindung: Deutsche Bank PGK	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41 IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de UST-IdNr.: DE223920434
---	--	--	--

**Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)**

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 1 K 21/24	
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)		20.06.2024	
Objektart:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus		
Objektadresse:	08393 Meerane, Am Fuchsberg 84		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Meerane	2809	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Meerane		2686 e	660 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer Wohnsiedlung am Stadtrand von Meerane. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), vereinzelt Gewerbebetrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Objekten/Flächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte mit Anbauten). Auf dem Grundstück befinden sich 2 Pkw-Stellplätze.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	faktisch baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Erschließung	ortsüblich erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei (aber Abwasserentsorgung neu zu regeln)

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus
Bauweise	Massivbau, 2 Gebäudeteile (Vorder- und Hinterhaus)
Anbauart	einseitig angebaut
Geschosse	Vorderhaus: KG, EG, DG, Spitzboden; Hinterhaus: EG
Baujahr	Vorderhaus: ca. 1936 (lt. Bauakte), Hinterhaus: ca. 2021
Unterkellerung	Vorderhaus: teilweise unterkellert, Hinterhaus: nicht unterkellert
Zustand	Vorderhaus: befriedigend, erheblicher Modernisierungsbedarf; Hinterhaus: nicht fertiggestellt (Fassade)
Baumängel / Bauschäden	alterstypische Feuchtigkeitschäden in Keller,
Nutzung	eigengenutzt



Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 171,2 m ²
NHK 2010	rd. 899 €/m ²
Sachwertfaktor	0,95
Wohnfläche	rd. 94,5 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	700 p. M. (7,41 €/m ² WFl.), 25 €/Monat je Pkw-Stellplatz
Rohrertrag ¹	ca. 9.000 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	54 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Wertminderung wegen Mo- dernisierungserfordernissen	61.600 €
Bemerkungen	

Nebengebäude:

Schuppen (mit erheblichem Abnutzungsgrad, ohne Wertanteil), Bauwerksreste

Zubehör:

Einbauküche (Wert ca. 15.000,00 €), Kaminofen (Wert ca. 500,00 €)

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 84.900,00 €
Sachwert	rd. 194.000,00 €
Ertragswert	rd. 187.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	rd. – 61.600,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 193.000,00 €
Zubehör	rd. 15.500,00 €

nachrichtlich

Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohrertrag) ¹	28,30
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	2.694 €/m ²
Bodenwert (relativ)	128,70 €/m ²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

Anlage: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht des Doppelhauses (rechts: Bewertungsobjekt)



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Ansicht der Gebäude vom Garten aus
(im Bild rechts massiver Schuppen und abbruchreife Bauwerksreste)

Anlage: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht des Einfamilienhauses aus südlicher Richtung (im Bild links: Vorderhaus)



Bild 6: Hinterhaus



Anlage: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Anbau an Hinterhaus (Heizungsraum)



Bild 8: abbruchreife Gebäudereste

Anlage: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Parkflächen auf dem Grundstück



Bild 10: Garten (straßennaher Bereich)



Anlage: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Garten



Bild 12: Garten