

BAU- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHIRRMEISTER

Verkehrswertgutachten – Beweissicherung – Bauwerksuntersuchung

Dipl.-Bauing. Thomas Schirrmeister – Dürerstraße 14 – 08066 Zwickau

Tel.: 0375 46004956 – Mob. 01772085647 – Email: zu@schirrmeister.biz

personenzertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024 für Wertermittlung v. Immobilien

geprüfter Sachverständiger: Schäden an Gebäuden (SVM) / Bauphysik (SVM) / Holz- u. Bautenschutz (TÜV)

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Zwickau

Exposé Objekt AZ 3 K 58/22



Adresse: R.-Breitscheid-Straße 7
08223 Falkenstein im Vogtl.

Bewertungsobjekt: Verkehrswert über das im Grundbuch von Falkenstein, Blatt 728 (Grundbuchamt Auerbach) eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 146/b zu 230 m², Gebäude- und Freifläche

Verkehrswert: 46.000,00 € (Stichtag 17.10.2022)

Objekt: Es handelt sich um ein rechts angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit vermutlich drei Wohneinheiten und einer Geschäftseinheit an der R.-Breitscheid-Straße. Das straßenseitige Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem zweigeschossigen Altbau (ca. 1906) mit vermutlich ausgebautem Mansarddach über die zwei

Dachgeschosse. Das Haus ist voll unterkellert und wurde nach äußerem Anschein und Akten ca. 1994 ausgebaut und modernisiert.

Aussagen des Schuldners:

Das Gebäude steht seit ca. 2019 leer.

Der letzte Mieter im Dachgeschoss verursachte zwei Mal in der Immobilie kapitale Wasserschäden. Jeweils zwei Mal ist das Wasser vom Dachgeschoss bis in den Keller gelaufen. Eine Trocknung konnte auf Grund von Geldmangel nicht durchgeführt werden. Es ist echter Hausschwamm im Inneren des Gebäudes nicht auszuschließen. Der Schuldner besitzt zum Objekt keine Schlüssel und hat aus diesem Grund das Haus seit 2019 nicht mehr betreten. Er kann zum inneren Zustand des Objektes keine Aussagen treffen.

Die Außenanlagen rückseitig vom Gebäude konnten nicht besichtigt werden.

Mein Wertgutachten wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung anhand der Altakten, des äußeren Anscheins und eines älteren Wertgutachtens (2003) erstellt.

Innerörtliche Lage

Das Grundstück befindet sich im südlichen Stadtzentrum von der Stadt Falkenstein/Vogtl. Die Entfernung zum Rathaus bzw. Stadtzentrum beträgt ca. 500 m.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im fußläufig entfernten Stadtzentrum. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ebenfalls fußläufig entfernt.

Bauweise

Massivbauweise aus Mauerwerk; zweigeschossig; vollunterkellert; Mansarddach mit großer Gaube; Dachstuhl aus Holz; Dacheindeckung aus Dachpappe, Pappschindeln und Schiefer; Dachentwässerung aus Zinkblech und Kupfer; Massivdecke über Keller, in den Geschossen Holzbalkendecken

Aufteilung des Gebäudes

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume und die Gasheizung mit Warmwasserbereitung (wahrscheinlich nicht mehr funktionsfähig).

Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbeeinheit (Ladengeschäft) mit ca. 72 m².

Im Obergeschoss befindet sich eine große Zweiraumwohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche.

Im Mansarddachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit je ca. 60 m² Wohnfläche.

Wohn- u. Gewerbefläche gesamt ca. 276 m²

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnungen

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist keine Aussage möglich.

Bauschäden/Baumängel Reparaturrückstau

ca. 110.400 €

Energetische Eigenschaften

Zu den energetischen Eigenschaften gibt es keine Angaben. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

Baulasten

Es ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

