



EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

**Wohnhaus, Nebengebäude und Carport
bebaute Grundstück
in 08606 Triebel, Obertriebeler Straße 5**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **24.10.2024** ermittelt mit rd.

225 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 264 €/m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau,
Pölbitzer Str. 9, 08058 Zwickau
- Geschäftszeichen: **11 K 111/24**
- Erstellungsdatum: 15.11.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Wohnhaus, Nebengebäude und Carport
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Plauen, Grundbuch von Untertriebel, Blatt 456, Gemarkung Untertriebel, lfd. Nr. 1 Flnr.: 147 c Oberriebeler Str. 5, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche zu 1 255 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	24.10.2024
Gebäudenutzung:	Objekt unterliegt familiärer Eigennutzung zu Wohnzwecken, 3 Haushalte, keine Wohnungsabgeschlossenheit, gemeinschaftliche Nutzung von Hausfluren und sanitären Einrichtungen, EG 1 Garage Nebengebäude Abstell- und Garagennutzung
Zutritt/ Ortsbegehung	Grundstück war nicht zugänglich, Bewertungsobjekt wurde von außen von öffentlichen Straßen aus in Augenschein genommen, keine Innenbesichtigung der Gebäude

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:	
Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz/Vogtl.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Triebel/Vogtl., mit Ortsteilen rd. 1 200 Einwohner, davon Ortsteil Triebel rd. 540 Einwohner
Demografische Entwicklung:	eher rückläufige Bevölkerungsprognose mit Abwanderung und Überalterung
Innerörtliche Lage:	im Zentrum der Gemeinde Triebel/Vogtl., in der Nähe des Gemeindeamtes und nahe der Hauptortsdurchfahrtsstraße S 307 gelegen, im Ortsteil u.a. Kindergarten, Arzt, Freiwillige Feuerwehr, Kulturhaus und Gaststätte vorhanden, sonstige Versorgungseinrichtungen sowie Schulen in Oelsnitz/Vogtl. oder umliegenden Gemeinden, mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulbus, vorzugsweise jedoch mit einem eigenen Fahrzeug erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus aufgelockerter Bebauung aus meist Wohngebäuden, Gehöften und vereinzelt kleinerem Gewerbe geprägt, Ortsteil von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen umgeben, durch die Ortslage fließt der Bach Triebel
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Bahnhof Oelsnitz/Vogtl. rd. 8 km Bundesstraße B 92 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 10 km Nächstgelegene größere Orte: Oelsnitz/Vogtl. ca. 8 km, Plauen ca. 25 km, Hof/ Bayern ca. 40 km, Chemnitz ca. 90 km

Topographische Grundstückslage:	Grundstück nach Norden fallend, Höhenversatz zur nördlichen Grundstücksfläche, zum Teil nahezu ebene Teilflächen
Wohnlage:	dörfliche, eher einfache Wohnlage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation im Mischsystem Sat-TV-Anlage, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet, Verlauf der Grundstücksgrenze an der Südostseite nicht genau erkennbar Begrenzung des Grundstücks im Norden durch den Bach Triebel Grenzbebauungen: Südseite des Wohngebäudes an Grenze zu Flnr. 142/1 Westseite der Scheune an Grenze zu Flnr. 146 c Grenzbebauung durch Nebengebäude auf Flnr. 148, Osten Grenzbebauung durch Nebengebäude auf Flnr. 146 c, Westen Mitnutzung/ Überfahrt von Privatgrundstück Flnr. 144 a für Grundstückszufahrt/-zugang, Rechtliche Sicherung durch Geh- und Fahrrecht im Grundbuch Leitungsanlagen und Abwasserentsorgung verlaufen über benachbarte Grundstücke, über rechtliche Regelungen lagen keine Informationen vor Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten:	keine
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz/ Eichigt/Triebel/Bösenbrunn, Darstellung als Gemischte Baufläche
Bauordnungsrecht:	Lage im Innenbereich, Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Überschwemmungsgebiet:	Grundstück nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegen, Beeinträchtigungen bei Hochwasser können für das Grundstück jedoch in Bezug auf die Lage direkt am Bach Triebel nicht vollständig ausgeschlossen werden
Energieausweis:	nicht vorhanden

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Wohngebäude, freistehend Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, Garage im Erdgeschoss ▫ Nebengebäude: Scheune in Holzbauweise, ehemals teilunterkellert, teilmassiver Anbau ▫ angebauter Carport für 1 Fahrzeug, Holzkonstruktion
Baujahr	Wohnhaus um 1925, Scheune geschätzt um 1900, Carport 2022
Wohn- und Nebenfläche (näherungsweise)	Wohnfläche rd. 178 m ² , Garage/EG rd. 50 m ²
Modernisierungen, (nach Eigentümerangaben):	Gebäudemodernisierungen ab um 1990-2022: um 1990: Einbau Öl-Zentralheizung, Einbau von Kunststoff-Fenstern, Fassadenbekleidung

ab um 2010 Erneuerung Leitungsanlagen, Elt-Anlagen
 um 2019 Erneuerung Dacheindeckung mit Aufsparrendämmung,
 Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken
 um 2020 Erneuerung/Einbau Bad und WC OG
 um 1990- 2020 Erneuerungen im Innenausbau u.a.

Wohngebäude:**Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart: Massivbauweise
 Kellerwände: Ziegelmauerwerk
 Umfassungswände: Ziegelmauerwerk, OG Fassadenbekleidung vermutlich mit Wärmedämmung
 Innenwände: Ziegelmauerwerk, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
 Geschossdecken: über KG Massivdecke aus Betondielen und Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken
 Treppen: EG-OG Massivtreppe, Terrazzooberfläche, zum DG Holzterasse
 Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, meist Rollläden
 3 Velux- Dachflächenfenster
 Hauseingangstür: Holztür, einflügelig
 Sonstige Ausgangstüren: Holztür, einflügelig, Holz-Garagentor zweiflügelig, dahinter Rolltor elektrisch
 Dach: Satteldach mit Krüppelwalm, abgewinkelt, Holzkonstruktion im Bestand, um 2019 Aufsparrendämmung, Dacheindeckung Tondachziegel, Erneuerung 2019, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech

Innenausstattung der Wohngeschosse, nach Eigentümerangaben:

Innenwandflächen: Wohnräume Rauputz, Raufasertapete u.a
 EG WC Putz, teilweise Wandfliesen Altbestand
 OG Bad, WC moderne Wandfliesen rd. 1,20 m – 1,80 m hoch und Rauputz
 Deckenbekleidungen: Rauputz, Tapete, Bekleidungen mit Deckenpaneelen
 Bodenbeläge: Vinylboden, textiler Belag, Küche EG Bodenfliesen, Küche OG PVC-Belag, Bad, WC Bodenfliesen,
 Zimmertüren: Holzfüllungstüren, Holzwerkstofftüren mit Oberflächen in Holzoptik (Holzfurnier, Dekorfolienbeschichtung)
 Grundrisslösung: individuell, keine in sich abgeschlossenen Wohnungen
 Lichte Raumhöhen, ca.: gemäß Eigentümerangaben 2,10 m – 2,30 m

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:

- Öl-Zentralheizung, Fabrikat ELCO/ Vistron, 2 Öltanks a 2500 l, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, in Küche EG
- Fußbodenheizung
- OG: Kaminofen

 Elektroinstallation: mittlere übliche Ausstattung, Unterputzinstallationen
 Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
 Sanitärinstallation:
 EG: HWR: Waschmaschinenanschluss
 WC: 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, Fensterlüftung
 OG: Bad: Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, Fensterlüftung
 WC: 1 wandhängtes WC, 1 Waschbecken, Fensterlüftung
 DG: keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich und soweit erkennbar einen guten Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren auf. Es sind eine regelmäßige Instandhaltung und durchgeführte Modernisierungen erkennbar.
 Über den genauen Zustand des Innenausbaues und von außen nicht einsehbaren Bauteilen, Ausstattungsstandard, Raumaufteilung sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb

des Gebäudes kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der nur eingeschränkten Objektbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Es besteht diesbezüglich für den Erwerber ein wirtschaftliches Risiko!

Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem normalen, bewohnbaren Zustand befindet und der Ausstattungsstandard mittel gehalten ist.

Nebengebäude(Scheune mit Anbau):

äußerlich normaler Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren, Unterstellung, dass das Gebäude wie bisher für übliche Abstellnutzungen/ Garage verwendbar ist

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01
Ansicht des Grundstücks von Nordosten mit Teilansicht Wohngebäude auf der Hofseite und Teilansicht Scheune mit Anbauten sowie Carport



Abb. 03
Teilansicht Wohngebäude von Westen und von Süden



Abb. 05 Teilansicht Wohngebäude von Osten und Teilansicht Dach der Scheune



Abb. 07 Ansicht Wohngebäude von Norden/ Hofseite (Foto erstellt vom Eigentümer)

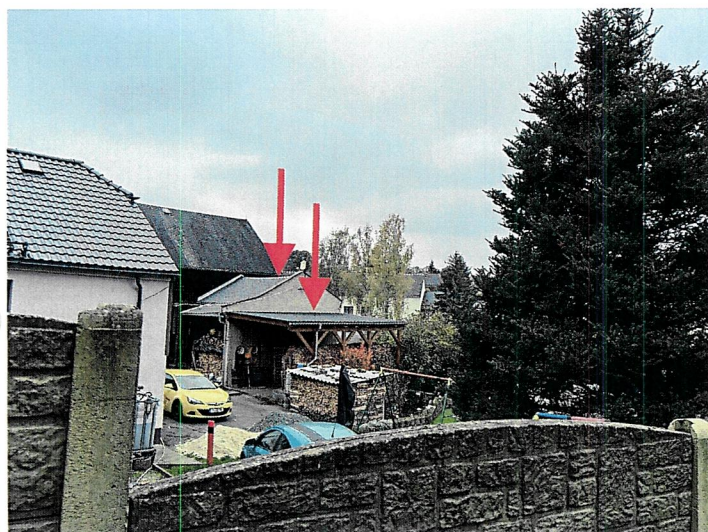


Abb. 09 Teilansicht Anbau Scheune und Carport



Abb. 10 Gebäuderückansicht Scheune mit Anbau, Norden, nach Norden gelegene Gartenfläche und Teilansicht Bachmauer/ Grundstücksgrenze zum Bach Triebel