

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 123/23

Einfamilienwohnhaus (EFH)

*** Objektadresse: 09212 Limbach-Oberfrohna, Helenenstraße 62**

Grundbuch : Blatt Nr. 418, Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal

Gemarkung : Limbach

Flurstück Nr. : 303/1

Grundstücksgröße : 177,00 m²

Baujahr : geschätzt ca. 1850 (genaues Baujahr ist unbekannt)

Ortsbesichtigung : 28.11.2023

Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus

Zutritt in EFH : war nicht möglich, Angaben ohne Gewähr

Vorh. Nutzung : unbewohnt bzw. nicht bewohnbar wegen Brandschäden

Lagebeurteilung : * Ortslage von Limbach-Oberfrohna, direkt an der Helenenstraße liegend
 * offene Bebauung mit EFH bzw. MFH
 * ca. 1 km (Luftlinie) westlich vom Rathaus der Stadt gelegen
 * südöstlich vom Ort verlaufende Autobahn A4
 * nordöstlich vom Ort verlaufende Autobahn A72

Versorgung : Strom-/Telefon- und Trinkwasseranschluss, Gasanschluss vermutlich vorhanden

Entsorgung : vermutlich über Anschluss an öffentliche Kanalisation

Konzeption : - freistehendes EFH in Massiv- und Holzständerbauweise (Fachwerk)
 - Keller-/Erd-/Ober- und Dachgeschoss, Spitzboden
 - Wohnräume scheinbar im Erd-/Ober- und Dachgeschoss
 - rückseitiger eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse

Anzahl d. Geschosse: Keller-/Erd-/Ober- und Dachgeschoss, Spitzboden

Bauweise : Ziegelmauerwerk mit Putz- und Dämmfassade, tlw. Fachwerk, krüppelwalmdach in Holzkonstruktion, Eindeckung auf Holzschalung mit Kunstschiefer, Dachrinnen/Fallrohre, Schornsteinköpfe gemauert, scheinbar überwiegend Holzdecken, einfache Holzverbundfenster und Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, Massiv- und Holztreppe, Holzdielung mit scheinbar PVC-Belag, einfache Holzfülltüren, Innenwände -tragende und aussteifende Wände aus Ziegel, Verkleidung mit Putz, Tapeten, Farbanstriche, Sanitärbereiche nicht bekannt
 - Angaben zum Innenausbau ohne Gewähr, da ein Zutritt nicht möglich war.

Heizung : scheinbar örtliche Ofenheizung oder Gaszentralheizung

Schall- und Wärmeschutz : entspricht scheinbar nicht mehr heutigen Forderungen der gültigen EnEV

Energieausweis : Lag nicht vor.

Bau- und Unterhaltungs-: augenscheinlich schlecht durch Brand im Jahre 2021/22, zustand - Gebäude umfangreiche Modernisierung/Sanierung erforderlich

Sonstiges : Entsorgung von Müll im und am Haus erforderlich,
Außenanlagen in ungepflegten Zustand

Denkmalschutz : Liegt nicht vor!

Baurecht : Innenbereich nach §34 BauGB

Grundrissgestaltung/Ausbau:

Ein Zugang in das Wohnhaus war nicht möglich! Bauunterlagen waren nicht vollständig vorhanden. Die Grundrisse der einzelnen Etagen im Gebäude sind scheinbar unterschiedlich. Ob eine vollständige Unterkellerung vorhanden ist kann nicht bestätigt werden. Im EG zur Rückseite befindet sich ein Anbau mit dem Hauseingang. Darüber liegt eine überdachte Dachterrasse.

Wohnräume befinden sich scheinbar im Erd-/Ober- und Dachgeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Eine Nutzung ist scheinbar nur als Stauraum möglich.

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus in insgesamt scheinbar einfacher Ausstattung. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum tragen, da die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnfläche zu gering ist. Durch die Gebäudegröße sollte eine gute Bewirtschaftung nach Beseitigung der Schäden möglich sein. Eine weitere Bewohnbarkeit im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand ist nicht möglich. Es ist eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung erforderlich. Hier immer mit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Erfordernisse.

Wohn- und Nutzflächen vom Bewertungsobjekt

Die Wohn- und Nutzflächen entsprechen der Aufstellung aus vorliegenden unvollständigen Bauzeichnungen in Anlehnung an die WoFIV. Abweichungen sind möglich, da ein Zutritt nicht möglich war!

Einfamilienwohnhaus (EFH)

| Etage/Nutzung Nettofläche * | Wohnfläche in m² | Nutzfläche in m² | lichte Raumhöhe in m (*) |
|--|--|--|-------------------------------------|
| <u>Kellergeschoss (KG)</u> | | | |
| Kellerräume | | 50,00 | 1,90 |
| | | 50,00 | |
| <u>Erdgeschoss (EG)</u> | | | |
| Wohnräume | 53,20 | | 2,50 |
| Anbau | | 9,90 | 2,50 |
| | 53,20 | 9,90 | |
| <u>Obergeschoss (OG)</u> | | | |
| Wohnräume | 53,20 | | 2,50 |
| Terrasse (1/2) | 4,90 | | |
| | 58,10 | | |
| <u>Dachgeschoss (DG) *</u> | | | |
| Abstellräume | 22,60 | 22,60 | 2,50 |
| | 22,60 | 22,60 | |
| <u>Gesamt-Nettofläche</u> | | | |
| | 133,90 | 82,50 | |

- * Berechnung der Flächen erfolgte wegen fehlendem Zugang zum Objekt auf Grundlage von Außenmaßen. Die Höhen wurden auf Grundlage von Vergleichsobjekten geschätzt.
- * Unter Berücksichtigung von Dachschrägen in Anlehnung an Bauunterlagen. Das Dachgeschoss ist vermutlich scheinbar nur zu 50% und der Dachboden nicht ausgebaut.
- * Die Raumhöhen sind wegen fehlender Bauunterlagen nur geschätzt aus eigener Erfahrung am Markt.

Sonstige Verkehrsflächen (u.a. wie Eingangsbereich, Treppenhaus, Treppenflächen) und der Dachboden wurden nicht mit berücksichtigt.

Außenanlagen : ungepflegter Zustand, einfache Gestaltung

Hausverwaltung: Nicht vorhanden.

Mieteinnahmen : Liegen nicht vor! Nutzung ist nicht möglich.

Gebäudeversicherung: Lag dem Sachverständigen nicht vor.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **(28.11.2023)** der Verkehrswert (Marktwert) vom bebauten Grundstück - Flst. Nr. 303/1, 09212 Limbach-Oberfrohna, Helenenstraße 62 - mit

21.000,-- €

(i.W. einundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.