

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 20/22**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert: rd. 103.000 Euro**

Wertermittlungsstichtag: 24.03.2023

**für das Objekt:** mit teilsaniertem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück  
**in:** 09212 Limbach-Oberfrohna, Chemnitzer Straße 46  
**Landkreis:** Zwickau  
**Grundbuch:** Limbach, Blatt 202  
**Flurstück:** Nr. 699 zu 1.110 m<sup>2</sup>

## Lage, Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Stadtgebiet, ca. 1 km vom unmittelbaren Stadtzentrum entfernt. Das Flurstück Nr. 699 grenzt direkt an die „Chemnitzer Straße“, die eine der Hauptverkehrsadern von Limbach-Oberfrohna ist.

Auf dem zu Grundstück befindet sich ein lt. Bauakte 1885 errichtetes, 2-1/2-geschossiges, überwiegend unterkellertes Dreifamilienhaus mit seitlichem Anbau sowie Lagerschuppen. Im nach 1990 teilsanierten Gebäude bestanden zum Bewertungsstichtag (24.03.2023) keine Mietverhältnisse. Das aktuell unbewohnbare Erdgeschoss (begonnene Kernsanierung) steht leer. Das Ober- und Dachgeschoss wird durch die Familie der Grundstückseigentümerin selbst genutzt, wobei im Obergeschoss die Sanierungsarbeiten am meisten vorangeschritten sind.

Das Wohnhaus besitzt eine Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss des Anbaus steht eine Garage mit Lagerraum zur Verfügung.

Die südliche Flurstückshälfte ist als Garten (überwiegend Rasen, einzelne Nadelgehölze) gestaltet.



## Medien:

Am/im Bewertungsobjekt liegen an: Strom (Erdkabel) Trinkwasser, Telefon, SAT-TV und Erdgas;  
Die Beheizung erfolgt mit einer Erdgas-Zentralheizung (Therme im Dachgeschoss).  
Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.  
Im Hof befindet sich ein Brunnen, der nur zur Gartenbewässerung genutzt wird.

**Entsorgung:**

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal in der Chemnitzer Straße.

**Grundstückszuschnitt:**

schmäler, rechteckförmiger Zuschnitt, ca. 24 m Straßenlänge und ca. 55 m Grundstückstiefe;

**topographische Lage:**

Das Grundstück liegt ca. 385 m ü. NN und ist eben.

**Fremdeigentum:** nicht vorhanden

**Betriebseinrichtung, Zubehör:** nicht vorhanden

**Insolvenzverwaltung:** ist angeordnet

**Altlasten:** nein

**Baulasten:** begünstigende und belastende Abstandsflächenbaulast



**Ansicht vom Garten**



**Erdgeschoss**



**Bad im Obergeschoss;**  
**rot: starker Schwarzsimmelbefall (an fast allen Fenstern im Obergeschoss)**

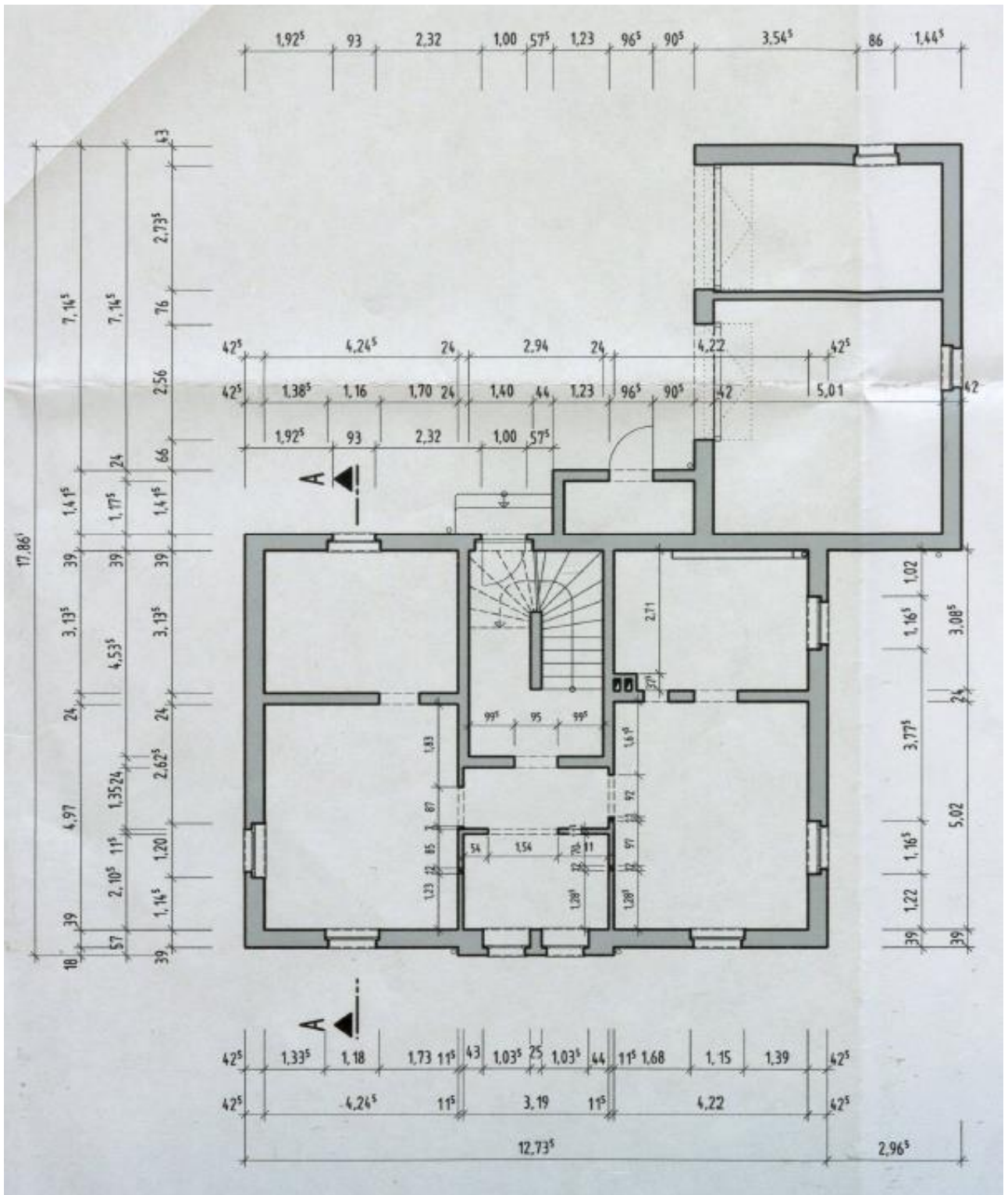


**unsaniertes Kellergeschoss**

**Denkmalschutz:** nein

**Baurecht:** Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.  
 Baurechtliche Einordnung: Mischgebiet

**Nachbarbebauung:** innerstädtische Bebauung mit vorwiegend älteren, 2-1/2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, einzelnen gewerblichen Neubauten (u.a. Mercedes-Autohaus, Großküche auf Nachbarflurstück)



**Erdgeschoss**