Dipl.-Ing. Anette Hübsch, Hainstraße 139, 09130 Chemnitz
Zertifizierte Sachverständige für Grundstücksbewertung nach DIN EN ISO/IEC 17024
www.huebsch-immobiliengutachten.de

E X P O S É zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Wohn- und Gewerbegebäude
(ehemaliger Gasthof mit Saalanbau)
bebaute Grundstück
in 09235 Burkhardtsdorf, Bergstraße 9

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.06.2024 ermittelt mit rd.

289 000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 8,2 fachen fiktiven Jahresrohertrag. Der relative Verkehrswert beträgt rd. 479 €/ m² Wohn-/ Nutzfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 65/24**
- Erstellungsdatum: 08.07.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Aue-Bad Schlema Grundbuch von Kemtau, Blatt 729, Gemarkung Eibenberg, lfd. Nr. 2: Flnr. 130/1 Bergstraße 9, Gebäude- und Freifläche zu 1 023 m²
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	18.06.2024
Gebäudenutzung:	Wohnnutzung durch Eigentümer und Leerstand, im EG anmietbarer Partyraum
Zutritt/ Ortsbegehung	**zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück sowie zu Gebäuden und somit keine Innenbesichtigung der Gebäude**

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Burkhardtsdorf mit Ortsteilen Eibenberg, Kemtau, Meinersdorf, rd. 6 000 Einwohner
Höhenlage:	i.M. 400 m ü. NN
Innerörtliche Lage:	ca. 2,5 km nordöstlich von Burkhardtsdorf im Ortsteil Eibenberg, hier etwa in Ortsmitte, oberhalb der Hauptortsdurchfahrtsstraße B 180 und an einer Nebenstraße gelegen, im Ortsteil u.a. Kindergarten, Friseur, Praxis für Physiotherapie vorhanden, weitere Versorgungseinrichtungen, Schulen, Apotheke eher nicht in fußläufiger Entfernung, jedoch mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus aufgelockerter Bebauung aus meist Wohngebäuden und vereinzelt kleinerem Handwerk/Gewerbe geprägt, in der Nähe Friseur, Praxis für Physiotherapie, Kindergarten, Sozialstation u.a., im Ortsteil Wohngebiet mit neueren EFH vorhanden
Verkehrslage:	Bushaltestelle fußläufig rd. 3 min, Bahnhaltepunkt Burkhardtsdorf, Bahnlinie Chemnitz, fußläufig ca. 30 min oder mit Fahrzeug gut erreichbar B 180, B 95 in der Ortslage, Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 14 km Nächstgelegene größere Orte: Chemnitz rd. 15 km, Stollberg 16 km, Zwickau 40 km, Freiberg 50 km
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, Grundstück nach Norden stark ansteigend, Freiflächen in ebene Teilflächen angelegt, zur nördlichen Grundstücksgrenze steil ansteigende Böschung
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohn- und Geschäftslage im Ortskern von Eibenberg
Erschließung:	Erschließung von der Straße Auental aus, Grundstückszugang auf der Grundstücksrückseite von Bergstraße aus, hier Bergstraße als unbefestigter Fahrweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unterstellung: Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation Sat-TV-Anlage, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gasthofgebäude: Vorderseite grenzt direkt an Straße Auental an östliche Giebelseite nahe an Grenze zu Flnr. 130/2 errichtet Stützmauer zu Flnr. 130/2 an östlicher Grundstücksseite mit grundbuchgesichertem Veränderungsverbot und Unterhaltungspflicht Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Begünstigung durch Abstandsflächenbaulast auf Flnr. 130/2
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gasthofgebäude (ohne Saalanbau) steht unter Denkmalschutz,
Flächennutzungsplan:	kein rechtskräftiger FNP
Bauordnungsrecht:	Beurteilung nach Feststellungs- und Einbeziehungssatzung, Lage der Bebauung bauplanungsrechtlich im Innenbereich, rückwärtige Teilfläche Einordnung als Außenbereichsfläche
Energieausweis:	liegt nicht vor

3. Beschreibung der Gebäude

Art des Bebauung:	Wohn- und Gewerbegebäude, ehemaliger Gasthof mit Saalanbau Haus 1/ Gasthofgebäude: 2 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Erdgeschoss auf der Gebäuderückseite im Bereich Saalanbau unterhalb des Geländes Haus 2/ Saalanbau: 1-2 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Saal im 1.Obergeschoss, durch Räume im EG teilunterkellert
Baujahr:	Gasthofgebäude um 1844, Saalanbau um 1920
Außenansicht:	Haus 1: Putzfassade Farbanstrich, OG und DG mit sichtbarem Fachwerk, westliche Giebelseite im OG und DG mit Schieferbekleidung, Haus 2: Rauputzfassade, Farbanstrich
Modernisierungen, äußerlich erkennbar:	Zeitraum der Modernisierungen lt . Bauunterlagen um 1992/ 1993: Erneuerung Dacheindeckung, Instandsetzung Fassade, Erneuerung von Fenstern, Unterstellung: Umbau/ Erneuerungen im Innenausbau, Erneuerung/ Einbau von Bädern und WC, Einbau Gaszentralheizung, teilweise Erneuerung von Leitungsanlagen u.a.
Wohn- und Nutzfläche:	Nutzfläche EG/Gastronomie rd. 121,5 m², Wohnfläche rd. 481,59 m², davon 1 Wohnung im Saalanbau von rd. 303 m², Haus 1: OG rd. 94,24 m², DG, rd. 84,64 m² Wohn- und Nutzfläche gesamt rd. 603 m²
Lichte Raumhöhen:	gemäß Bauzeichnungen: Haus 1: EG ca. 2,48 m, OG ca. 2,18 m, DG ca. 2,50 m, Haus 2/ 1.OG: ehemaliger Saal ca. 5 m

<u>Bauliche Ausführung Wohn- und Geschäftshaus:</u>

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Gasthofgebäude teilweise Fachwerkkonstruktion
Umfassungswände:	Haus 1: Annahme: EG Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk, 1.OG/ DG: Fachwerkkonstruktion, Ausfachungen aus Mauerwerk, Haus 2: Annahme: Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Wände aus Mauerwerk, Fachwerkwände, Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	Annahme: Holzbalkendecken

Treppen:	Haus 1: Annahme: EG-OG Massivtreppe, OG-DG Holztreppe Haus 2: Annahme: EG-OG Stahltreppe mit Holzstufen, OG-DG hohe Wendeltreppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Fenster:	meist Holzfenster mit Isolierverglasung, Erneuerung der Fenster um 1992/1993, vielfach innenliegende Fenstersprossen, im Saalanbau Rundbogenfenster, Dachflächenfenster, 6-eckige Dachverglasung, EG Haus 1 teilweise Holzfenster im Altbestand
Dach:	Haus 1: Satteldach, zum Teil abgewalmt Haus 2: Satteldach, Anbau Pultdach Dachkonstruktion Holzkonstruktionen im Altbestand, Annahme: Dachgeschossausbau, Erneuerung von Dämmungen um 1992/1993, Dacheindeckung Haus 1: Kunstschieferdeckung, um 1992/1993, Haus 2: Bitumenschindeln, Anbauten Bitumenpappe
Dachentwässerung:	Zinkblech

Innenausstattung **nicht bekannt**

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Annahme: Gaszentralheizung Haus 2: Annahme Kamin im Wohnzimmer
Elektroinstallation:	Annahme: zweckmäßige, übliche Ausstattung, Unterputz-Installationen, Erneuerungen um 1992/1993
Warmwasserversorgung:	Annahme: zentral über Heizung

Nebengebäude: **keine**

Stellplätze:	auf dem Grundstück Parkmöglichkeiten für ca. 3 Pkw. Parkmöglichkeiten an der Bergstraße, Parken mit Parkuhr an gegenüberliegender kleiner Stellplatzfläche und in größerer Entfernung
Fahrzeugen	ehemals wurde nahe gelegenes Flnr. 129 zum Abstellen von mit genutzt und könnte ggf. mit erworben werden

Allgemeinbeurteilung:
Das Wohn- und Gewerbegebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich einen soliden, teilsanierten Bauzustand auf.
Über den Zustand und Modernisierungsumfang des Innenausbaues, Ausstattungsstandard von Wohn- und Gewerberäumen, tatsächliche Raumaufteilungen sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb der Gebäude kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Es besteht diesbezüglich für den Erwerber ein wirtschaftliches Risiko!
Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass sich das Gesamtgebäude in einem mittleren Zustand befindet, der Ausstattungsstandard einfach- mittel gehalten ist sowie je nach künftiger Nutzung weitere Modernisierungen und ggf. Umbauten im Innenausbau erforderlich sind.

Das Bewertungsobjekt ist für eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung verwendbar. Die Gebäude könnten wie bisher für eine anteilige Eigennutzung mit Vermietungsanteil verwendet werden.
Als gewerbliche Nutzungen sind Gaststätte/ Pension sowie büro- oder praxisähnliche Nutzungen denkbar. Auch eine Nutzung für künstlerische, kreative Zwecke, Atelier oder Kunstwerkstatt könnten möglich sein
Die Nutzung und Nachfrage für die Wohnung/Wohnräume im Saalanbau wird wegen Raumgröße, Zuschnitt und Raumhöhe als eher schwierig eingeschätzt. Hier könnte auch eine Umnutzung in Betracht gezogen werden.
Als nachteilig können sich außerdem die kaum vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück darstellen. Einzelne Parkmöglichkeiten könnten ggf. durch Zukauf des gegenüberliegenden Grundstücks Flnr. 129 geschaffen werden.
Das Bewertungsobjekt ist als Liebhaberobjekt anzusehen.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01
Straßenansicht des Gebäudes/
Gasthofgebäude, Süden

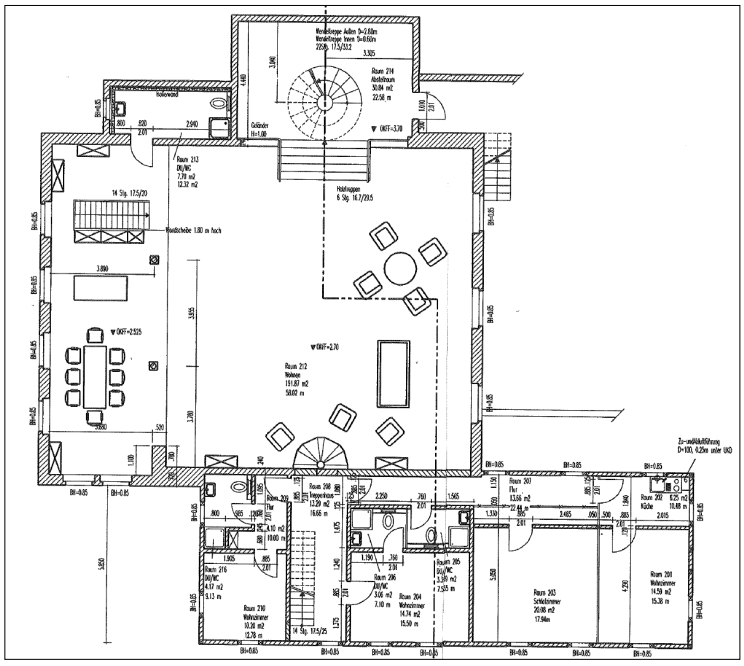
Abb. 02
Teilansicht des Gebäudes von Westen mit
Saalanbau (gelbe Fassade)

Abb. 04
Ansicht des Gebäudes von Osten mit
Gasthofgebäude und Saalanbau

Abb. 03 Teilansicht Anbau Gebäudewestseite am ehemaligen Saal und Zugang zur Wohnung im Saalanbau

Abb. 06 Teilansicht Saalanbau und rückwärtige Freifläche, Ansicht von Nordosten

Abb. 05 Teilansicht des Gebäudes von Osten



Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab