

EXPOSÉ zum Gutachten

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **09669 Frankenberg, Frankenerger Str. 28 c**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **12.12.2024** ermittelt mit rd.

312 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 2 760 €/m² Wohnfläche mit
Bodenwertanteil und rd. 2 540 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 104/24**
- Erstellungsdatum: 07.01.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 5 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Einfamilienhaus, freistehend
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Döbeln, Grundbuch von Mühlbach, Blatt 236, Gemarkung Mühlbach Lfd. Nr. 5: Flnr.: 676/7 Frankenberger Str. 28 c Gebäude- und Freifläche zu 283 m ² Lfd. Nr. 6: Flnr.: 676/13 Frankenberger Str. 28 c Gebäude- und Freifläche zu 461 m ² Lfd. Nr. 7: Flnr.: 676/14 Gebäude- und Freifläche zu 2 m ² Lfd. Nr. 8: Flnr.: 690/4 Gebäude- und Freifläche zu 29 m ² Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 775 m ² .
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	12.12.2024
Gebäudenutzung:	Wohnnutzung durch Miteigentümer
Umfang der Besichtigung:	Gebäude vorwiegend von innen und außen besichtigt, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Dachgeschoss nicht und das Kellergeschoss nur zum Teil zugänglich
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde <u>nicht</u> gestattet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankenberg, mit 5 Ortsteilen rd. 13 800 Einwohner
Demografische Entwicklung:	eher rückläufige Bevölkerungsprognose mit Abwanderung und Überalterung
Innerörtliche Lage:	rd. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Frankenberg im Ortsteil Mühlbach, hier am südlichen Rand des Ortsteils gelegen im Ortsteil u.a. ein Kindergarten vorhanden, sonstige Versorgungseinrichtungen, Schulen, Arzt u.a. in Frankenberg, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und vorzugsweise mit einem eigenen Fahrzeug gut erreichbar in unmittelbarer Umgebung vielfach neu errichtete Wohngebäude auf einer Straßenseite, Ortsteil sonst von Wohnnutzungen und Gehöften geprägt, Bewertungsgrundstück von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, westlich des Grundstücks verläuft der Mühlbach
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 10 min Bahnhof Frankenberg rd. 2,5 km Bundesstraße B 169, B 180 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 5 km Nächstgelegene größere Orte Chemnitz ca. 16 km, Freiberg ca. 25 km, Döbeln ca. 30 km, Dresden, ca. 65 km

Topographische Grundstückslage:	Frankenberger Straße im Bereich Bewertungsobjekt in Richtung Norden leicht fallend, Grundstücksfreifläche meist nahezu eben angelegt, Begrenzung der westlichen Grundstücksgrenze durch Stützmauer mit Höhenversatz zum angrenzenden Bachgrundstück
Wohnlage:	mittlere, ländliche Wohnlage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung Trinkwasserversorgung über Brunnen Vollbiologische Kläranlage SAT-TV-Anlage, Telefonanschluss
Erschließung:	Frankenberger Straße im Bereich Bewertungsobjekt schmale Nebenstraße über Privatgrundstücke bis zum Ende der Bebauung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Grundstück meist eingefriedet ▫ augenscheinlich Flurstück 674/5 in das Bewertungsgrundstück integriert und von diesem mitgenutzt, keine Informationen über diesbezügliche rechtliche Regelungen ▫ Ableitung des Überlaufs der vollbiologischen Kläranlage über private Grundstücke zum Mühlbach, rechtliche Sicherung über Leitungsrecht-Baulasten <p>Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.</p>
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	Vereinigungsbulast für die FlNr. 676/7, 676/13 und 676/14 sowie 676/12 gemäß § 4 Abs. 2 SächsBO
Alllasten:	kein Alllastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Dorfgebiet
Energieausweis:	nicht vorhanden

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, freistehend Keller- und Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Garage im Kellergeschoss
Baujahr	2005
Wohn- und Nebenfläche	Wohnfläche rd. 113 m ² , gelegen vollständig im Erdgeschoss Nebenfläche einschließlich Garage rd. 166 m ² , davon ca. 46 m ² Ausbaupotential im Dachgeschoss
Lichte Raumhöhen, ca.:	KG rd. 2,30 m, EG rd. 2,40 m
Modernisierungen Wohngebäude:	2017 Errichtung PV-Anlage, ca. 10 kWp
Gebäudekonstruktion	
Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Poroton-Mauerwerk, d = 36,5 cm
Umfassungswände:	Poroton-Mauerwerk, d = 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, vereinzelt Trockenbauwand-konstruktionen
Geschossdecken:	KG-EG Stahlbetonfertigteildecke, EG-DG Holzbalkendecke
Treppen:	KG-EG Massivtreppe, Fliesenbelag EG-DG Holzwangentreppe, Trittstufen, Holzgeländer
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Holzoptik, EG Kunststoff-Rollläden, elektrisch, Dachflächenfenster Fensterbänke innen Marmor, Fensterbänke außen Granit
Hauseingangstür:	Massivholztür, einflügelig, Bleiglaseinsätze

Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Aufsparrendämmung, Annahme Sichtschalung auf Dachinnenseite, Dacheindeckung Betondachsteine, Dachentwässerung Kupferblech
Keller:	Wände Putz, Farbanstrich, 1 WC, hier teilweise Wandfliesen Bodenbeläge in Kellerräumen meist Bodenfliesen Garage Betonpflaster Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Holzoptik, Kellerausgang Garage Sektionaltor, elektrisch, nach Miteigentümerangaben Torantrieb defekt

Innenausstattung der Wohngeschosse:

Innenwandflächen:	Wohnräume meist Putz mit Anstrich, Treppenhaus Rauputz, Bad Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Putz, Anstrich
Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Schlafzimmer Holzdielung, sonst Bodenfliesen
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, Stiltüren, Weißlack, Glaseinsätze

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Erd-Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant geotherm classic, Erdwärmertiefbohrung Wohnräume teilweise Fußbodenheizung und Wandheizung
Elektroinstallation:	mittlere übliche Ausstattung, Unterputzinstallationen PV-Anlage ca. 10 kWp, Baujahr 2017
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Sanitärinstallation:	KG: 1 wandgehängtes WC, 1 Waschbecken EG: Bad mit 2 Waschbecken, 1 wandgehängtes WC, Wanne, bodengleiche Dusche, Fensterlüftung DG: keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus weist zum Bewertungszeitpunkt bis auf übliche Gebrauchsspuren und kleinere Mängel einen guten, gepflegten Bauzustand auf. Der Ausstattungsstandard stammt vorwiegend aus dem Bauzeitraum 2005 und ist durchschnittlich mittel gehalten. Die energetische Ausstattung des Gebäudes wird als modern und zeitgemäß eingeschätzt.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01
Straßenansicht des Wohngebäudes mit Hauseingangsseite, Süden, und Teilansicht der östlichen Giebelseite



Abb. 02 Teilansicht des Gebäudes von Süden mit auf dem Dach vorhandener PV-Anlage



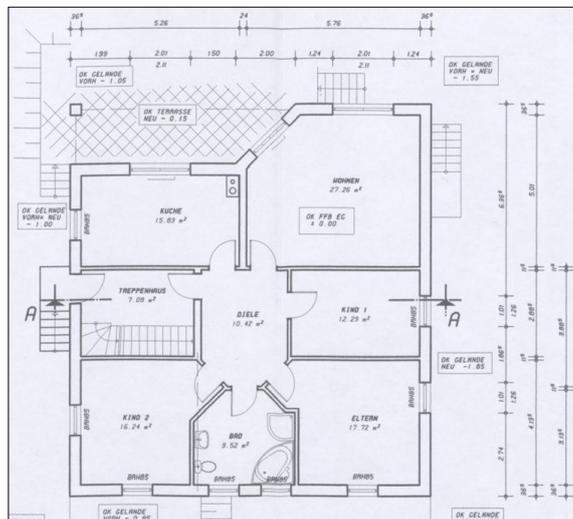
Abb. 04 Ansicht Garagenzufahrt



Abb. 05 Gartenansicht des Gebäudes mit Terrasse, Westen



Abb. 07 Teilansicht westliche Grundstücksgrenze mit hier vorhandener Stützmauer und Einfriedung



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab