

E X P O S É zum Gutachten

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

Einfamilienhaus

bebaute Grundstück

in 08297 Zwönitz OT Hormersdorf, An den drei Teichen 2



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **14.11.2023** ermittelt mit rd.

174 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 642 €/m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 158/23**
- Erstellungsdatum: 11.12.2023
- 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 Aue- Bad Schlema Grundbuch von Hormersdorf, Blatt 450, Gemarkung Hormersdorf, lfd. Nr. 1 Flnr.: 419/118 An den drei Teichen 2 Gebäude- und Freifläche zu 773 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	14.11.2023
Gebäudenutzung:	Objekt seit mehreren Jahren leerstehend
Umfang der Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Tag der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude wurde von außen in Augenschein genommen.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Zwönitz, mit Ortsteilen rd. 11 800 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 10 km nordöstlich des Stadtzentrums von Zwönitz im Ortsteil Hormersdorf und hier innerhalb einer nach 1992 neu errichteten Wohnsiedlung und nahe einer Hausarztpraxis gelegen im Ortsteil u.a. Kindergarten, Grundschule, Arzt, Bäcker vorhanden, sonstige Versorgungseinrichtungen in Zwönitz und Umgebung, mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. vorzugsweise einem eigenen Fahrzeug gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Wohnnutzungen aus meist Ein-/Zweifamilienhäusern innerhalb einer Wohnsiedlung geprägt auf südlichen Grundstücksseite Jahnsbacher Straße mit Gehweg, (Staatsstraße S 233) sowie Landwirtschaftsflächen mit schönem Blick in die Natur, nördlich des Bewertungsobjektes Wendestelle mit einzelnen öffentlichen Stellplätzen
Immissionen:	zeitweise erhöht durch Straßenverkehr auf der Jahnsbacher Straße
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Bahnhaltelpunkt Dorfchemnitz rd. 5 km Bundesstraßen B 95, B 169 und B 180 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 72 rd. 14 km Nächstgelegene größere Orte: Zwönitz ca. 10 km, Stollberg ca. 14 km, Annaberg-Buchholz ca. 17 km, Chemnitz ca. 24 km, Zwickau ca. 40 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nach Nordwesten fallend, Grundstücksoberfläche uneben
Wohnlage:	mittlere Wohnlage

Erschließung:	Erschließung des Grundstücks von der Straße An den der Teichen aus, von Jahnsbacher Straße aus keine Erschließung vorgesehen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation ehemals SAT-TV-Anlage, Annahme Telefonanschluss Anschlüsse an Versorgungsmedien vermutlich stillgelegt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück nicht eingefriedet Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Baulasteintragungen
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Lage innerhalb des Bebauungsplanes „Bebauungsplan an der Thumer Straße, OT Hormersdorf“, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB
Flurbereinigungsverfahren:	Beteiligung am Flurbereinigungsverfahren Hormersdorf, Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Planungsstand räumlich nicht betroffen
Energieausweis:	liegt nicht vor

3. Beschreibung des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Kellergeschoss infolge Geländeverhältnisse auf der NW-Seite nahezu oberirdisch
Baujahr:	1996-1999, i.M. 1998
Außenansicht:	mineralische Putzfassade
Wohnfläche:	Wohnfläche rd. 106 m ² , Nebenflächen im KG ca. 43 m ²
Modernisierungen, äußerlich erkennbar:	keine
Gebäudekonstruktion	
Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Unterstellung Mauerwerk, d = 36,5 cm
Umfassungswände:	Poroton-Mauerwerk, d = 36,5 cm
Innenwände:	Poroton-Mauerwerk und Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	Massivdecken aus Stahlbetonfertigteilen oder Ortbeton
Treppen:	Annahme: Stahlbetontreppen Spitzboden: Einschubleiter
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster Fensterbänke außen Aluminiumblech
Hauseingangstür:	Holzfüllungstür, einflügelig, Glaseinsätze,
Balkon:	Lage im Dachgeschoss und nach Süden, auskragende Stahlbetonbodenplatte, kein Belag, kein Geländer
Keller:	Kellerräume auf NW-Seite oberirdisch, ebenerdiger Kellerausgang Umfangreiche Müllablagungen
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Bitumenschindeln, Dacheindeckung Zinkblech

Innenausstattung der Wohngeschosse:

nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

- Heizung:
 - Unterstellung: Gas-Zentralheizung, Gastherme, Einbau geschätzt 1998, Anordnung der Heizung im Dachgeschoss, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
 - Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Elektroinstallation: Unterstellung: mittlere übliche Ausstattung, Unterputzinstallationen
- Warmwasserversorgung: Unterstellung: zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
- Sanitärinstallation, lt. Darstellung auf der Zeichnung/ Unterstellung: keine
- KG: Gäste WC: 1 Waschbecken, 1 wandgehängtes WC, Fensterlüftung
- EG: Bad : Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, 1 wandgehängtes WC, Fensterlüftung
- DG:

Baumängel und Bauschäden:
(äußerlich erkennbar)

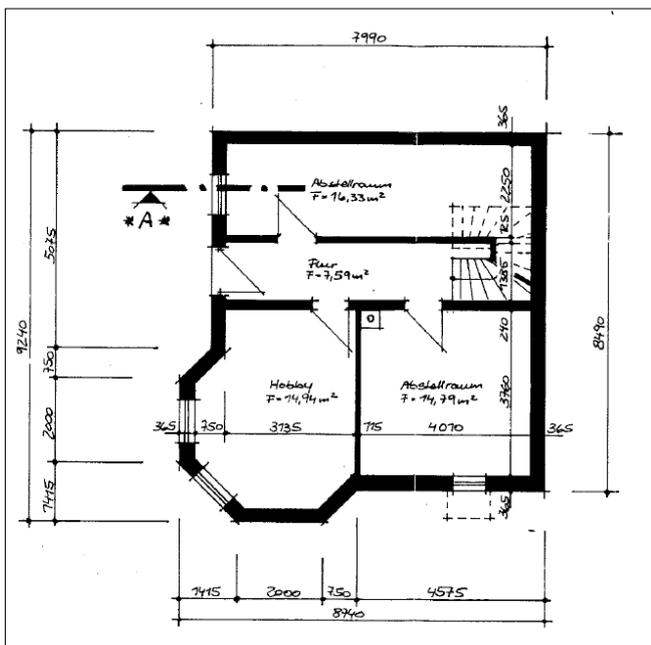
Hauseingangstreppe schadhaft, Balkon ohne Geländer, übliche Gebrauchsspuren, Schönheitsmängel z.B. am Gebäudesockel/ Kelleraußenwände, Dacheindeckung Westseite, Verwitterungserscheinungen an Holzbauteilen, Hauseingangstür, Fenster u.a.

Allgemeinbeurteilung:

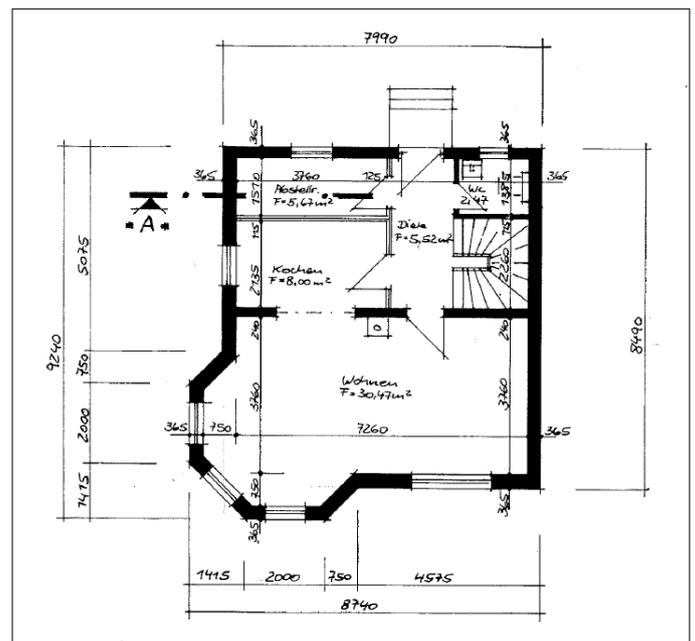
Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich einen soliden, eher nicht gepflegten Bauzustand mit Gebrauchsspuren und Mängeln auf.

Über den Zustand des Innenausbau, Ausstattungsstandard, tatsächliche Raumaufteilungen sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb des Gebäudes 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 der Ausstattungsstandard des Gebäudes dem Baujahreszeitraum entspricht und Gebrauchsspuren vorhanden sind. Infolge des längeren Leerstandes könnte die Heizungsanlage stillgelegt sein mit dem Risiko von Aufwendungen in Verbindung mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis zum Heizungsaustausch. Außerdem sind vermutlich innerhalb des Gebäudes umfangreiche Müllablagerungen vorhanden mit zusätzlichen Aufwendungen für die Bäumung.



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss ohne Maßstab

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Nordansicht des Einfamilienhauses mit Hauseingang von der Straße An den drei Teichen aus



Abb. 02 Ansicht der Ostseite des Gebäudes



Abb. 03 Ansicht des Einfamilienhauses von Westen mit Lage Kellergeschoss und Kellerausgang



Abb. 04 Ansicht des Einfamilienhauses von Süden mit unfertigem Balkon