

EXPOSÉ zum Gutachten

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

**Mehrfamilienhaus und Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 09569 Oederan, Lößnitztal 118**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.02.2022 ermittelt mit rd.

22 000,00 € .

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 54 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
 Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz

- Geschäftszeichen: **15 K 227/21**

- Erstellungsdatum: 05.04.2022

- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
 und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Freiberg, Grundbuch von Breitenau, Blatt 414, Gemarkung Thiemendorf Flnr. 441/4 Lößnitztal 118, Gebäude- und Freifläche zu 1 200 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	24.02.2022
Gebäudenutzung, Nutzungsmöglichkeiten:	Obergeschoss vom Eigentümer bewohnt, sonst leerstehend für Wohnnutzung als Mietobjekt, z.B. 3 Etagenwohnungen, auch für anteilige Eigennutzung mit Vermietungsanteil oder teilweiser gewerblicher Nutzung verwendbar, Objekt in Bezug auf die Lage für Naturliebhaber geeignet
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde nicht gestattet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Oederan mit Ortsteilen ca. 7 900 Einwohner
Höhe der Ortslage:	i.M. 400 m ü. NN
Innerörtliche Lage:	ca. 10 km (ca. 5 km Luftlinie) südlich des Stadtzentrums von Oederan im Ortsteil Breitenau/Thiemendorf und hier an der Ortsverbindungsstraße zwischen Falkenau und Eppendorf (Staatsstraße S 237) nahe des Flusses Große Lößnitz sowie am südlichen Rand bzw. am Fuß einer nach Norden ansteigenden Waldfläche gelegen, Versorgungseinrichtungen nicht in fußläufiger Entfernung unmittelbare Umgebung von einzelnen Wohnnutzungen und Kleingärten in größeren Abständen sowie von Waldflächen geprägt in der Nähe befindet sich ein Einzel-Gewerbestandort
Verkehrslage:	Bushaltestelle am Bewertungsobjekt, Bahnhof Oederan ca. 11 km B 173, B 180, B 169, B 101 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 20 km Nächstgelegene größere Orte: Freiberg 24 km, Chemnitz 22 km, Dresden ca. 65 km
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage, Grundstück nach Süden und nach Westen fallend, an der nördlichen Grundstücksgrenze steil ansteigender Waldhang
Wohnlage:	einfache, naturnahe Wohnlage
Erschließung:	von der Straße Lößnitztal aus, Zugang zum Gebäude auf der östlichen Gebäudeseite möglich, Grundstückszufahrt von westlicher Grundstücksseite aus
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Baustrom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Klärgrube im Altbestand

Anmerkung zur Abwasserbeseitigung:	Für das Grundstück ist eine dauerhaft dezentrale Abwasserbeseitigung geplant. Es ist eine vollbiologische Kläranlage oder abflusslose Grube zu errichten.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück nicht eingefriedet und für jedermann zugänglich Grenzbebauung durch Garage auf FlNr. 441/3 und möglicherweise zeitweise anteilige Überquerung des Bewertungsgrundstücks im Rahmen der Garagennutzung Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	Darstellung als Waldfläche
Bauordnungsrecht:	Lage bauplanungsrechtlich im Außenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB
Energieausweis:	liegt nicht vor

3. Beschreibung der Gebäude

Art des Bebauung:	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mehrfamilienhaus: 2 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, freistehend, Kellergeschoss auf Gebäudesüdseite als Souterrain-Geschoss keine abgeschlossenen Wohnungen bzw. keine Wohnungsaufteilung, Wohnräume von Hausflur aus zugänglich ▫ Nebengebäude/ Garagengebäude: 1 Normalgeschoss, nicht unterkellert, an die Westseite des Wohngebäudes angebaut mit Durchgang zum Kellergeschoss
Baujahr:	geschätzt um 1900
Modernisierungen:	keine
Wohn- und Nebenfläche:	EG rd. 125 m ² , OG rd. 152 m ² , DG rd. 132 m ² , Gesamtwohnfläche ca. 409 m ² , Nebenfläche im KG rd. 123 m ²
Lichte Raumhöhen:	EG, OG rd. 3,45 m, DG rd. 3,14, KG geschätzt rd. 3 m
<u>Wohngebäude:</u>	
Außenabmessungen:	Länge rd. 16,6 m, Breite rd. 13,12 m
Außenansicht:	Altputzfassade, Fassadengliederung durch Gesimse und Putzbossen, Fenstergewände und Fenstergesimse aus Porphyrr, Putzfehlstellen, umfangreiche Putzschäden
Kellerwände:	Bruchsteine
Umfassungswände:	EG Bruchsteine/ Mischmauerwerk, ab OG Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, Bundwände
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Massivdecke/ Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zum KG: Natursteinstufen/ vermutlich Porphyrr EG - OG: Betonwerkstein mit Terrazzooberfläche OG-DG: Natursteinstufen
Treppenhaus:	zum Dachboden einfache Holzterrappe Wände Altputz, offener Erschließungsflur je Etage zu Wohnräumen, keine Wohnungseingangstüren/ keine abgeschlossenen Wohnungen
Fenster:	OG Straßenseite: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Einbau geschätzt um 1990, sonst Holzverbundfenster und Holzfenster mit Ein- und Zweischeibenverglasung

Hauseingangstür:	Holzfüllungstür, zweiflügelig, Altbestand
Wohnungseingangstüren:	keine
Dach:	Satteldach, Zwerchgiebel zur Straßenseite, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln auf Dachschalung, auf Gebäudenordseite umfangreiche Dachschäden durch Feuchteintritt mit Einsturzgefahr und Folgeschäden an Geschossdecken

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	keine, momentan Beheizung nur OG vermutlich elektrisch oder Einzelöfen
Elektroinstallation:	Installationen und Ausstattungen technisch überaltert
Warmwasserversorgung:	keine
Sanitärinstallation:	
EG, OG, DG :	je Etage 1 Toilette vom Hausflur aus, Toilettenanlagen überaltert

Innenausstattung der Wohngeschosse:

Wandbekleidungen:	meist Altputz mit Farbanstrich, partiell Papiertapeten, Wandbekleidungen vollständig verschlissen
Deckenunterseiten:	Altputz
Bodenbeläge:	PVC-Belag, textiler Belag, Holzdielung; Fußböden/ Beläge verschlissen Hausflur EG: Bodenfliesen im Altbestand, Treppenhaus/ Flur OG Parkettboden im Altbestand
Innentüren:	Holzfüllungstüren, Holzwerkstofftüren in unterschiedlichen Ausführungen, Farbanstrich, Türen schadhaf und überaltert

Nebengebäude:	ehemals 2 Garagen, Massivbauweise, zweiflügelige Holztore, Satteldach partiell nicht mehr vorhanden schlechter, verschlissener Bauzustand, Gebäude nicht mehr nutzbar und abbruchreif
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt einen nicht modernisierten und baulich überalterten Zustand auf. Größere Teile des Gebäudes stehen seit vielen Jahren leer. Die Ausstattungen stammen augenscheinlich teilweise noch aus dem Ursprungsbauzeitraum.

Am Objekt sind umfangreiche Mängel und diverse Schäden vorhanden, welche vielfach auch aus der Überalterung von Bauteilen resultieren. Der gesamte Gebäudeausbau (Innenputz, Fußböden, Türen, Fenster, Beläge usw.), Fassade, Dach, die gesamte technische Ausstattung wie Elektroinstallation, Heizung- und Sanitärinstallation sind bautechnisch verschlissen bzw. nicht vorhanden. Auf der Gebäudenordseite sind umfangreiche Dachschäden mit Folgeschäden an Geschossdecken erkennbar und es besteht hier Einsturzgefahr. Innerhalb der nicht bewohnten Räume im Erdgeschoss wurden Müllablagerungen vorgefunden. Das Kellergeschoss erscheint solide.

Modernisierungen bzw. Instandsetzungsarbeiten wurden am Gebäude in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nicht durchgeführt. Für eine Gebäudenutzung sind eine umfassende Gebäudemodernisierung und Instandsetzungen erforderlich.

Das Nebengebäude weist einen schlechten, verschlissenen Bauzustand auf, ist nicht mehr nutzbar und abbruchreif. Wegen der Lage des Grundstücks im Außenbereich ist der Abbruch des Nebengebäudes gegenüber einem Erhalt aus Gründen des Bestandsschutzes und künftiger Verwendungsmöglichkeiten abzuwägen bzw. mit der Baubehörde im Vorfeld eines Abbruches zu klären.

Das Bewertungsobjekt ist im Rahmen einer Instandsetzung und Modernisierung für eine Wohnnutzung als Mietobjekt verwendbar. Es ist auch für eine anteilige Eigennutzung mit Vermietungsanteil oder teilweiser gewerblicher Nutzung geeignet. Für eine Wohnwerterhöhung wäre der Anbau von Balkonen denkbar. Des Weiteren könnten Stellplätze bzw. Garagenstellplätze im Bereich des Nebengebäudes geschaffen werden. Wegen der Lage im Außenbereich können Bau- und Nutzungseinschränkungen möglich sein.

Als nachteilig kann sich die abgelegene Wohnlage mit größerer Entfernung zu Versorgungseinrichtungen aller Art darstellen. Das Objekt ist in Bezug auf die waldartige Umgebung für Naturliebhaber geeignet.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude, Süden



Abb. 02 Ansicht der Gebäude von Westen sowie vorhandene Waldfläche auf der Nordseite des Grundstücks



Abb. 03 Gebäuderückansicht mit Hauseingang, Norden



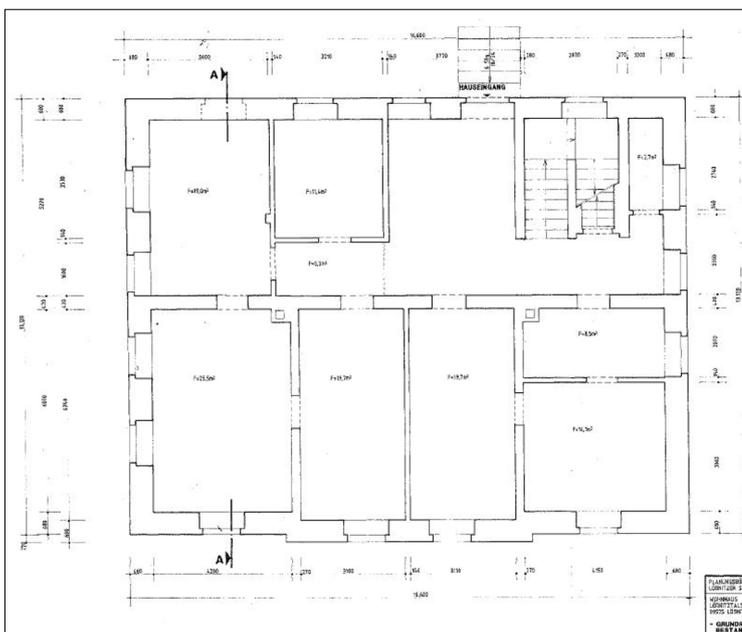
Abb. 04 Ansicht des Nebengebäude von Norden



Abb. 05
Teilansicht Anbindung des
Nebengebäudes an das
Kellergeschoss des Wohngebäudes,
Westen



Abb. 06
Teilansicht der nördlichen
Grundstücksfläche mit topografischer
Situation und angrenzendem Wald



Grundriss Erdgeschoss,
ohne Maßstab