

EXPOSE zum Gutachten

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 09661 Hainichen
Ziegelstraße 1**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 26.06.2025 ermittelt mit rd.

65 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 722 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 289/24**
- Erstellungsdatum: 18.07.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 5 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Döbeln, Grundbuch von Hainichen, Blatt 765, Gemarkung Hainichen, lfd. Nr. 1: Flnr. 846 Ziegelstraße 1, Gebäude- und Freifläche zu 140 m ²
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	26.06.2025
Aktuelle Gebäudenutzung:	Wohnnutzung durch Eigentümer
Wohnfläche:	ca. 90 m ² , Ausbaupotential im Dachgeschoss
Zutritt/ Ortsbegehung	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Das Bewertungsobjekt wurde von außen in Augenschein genommen.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hainichen, 9 Stadtteile, rd. 8 200 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 1 000 m südlich des Stadtzentrums von Hainichen an einer Nebenstraße gelegen, Versorgungseinrichtungen, Grundschule, Arzt in fußläufiger Entfernung, weitere Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, weiterführende Schulen u.a. mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung aus ein-/Zweifamilienhäusern geprägt, vorhandenes Gebäude Reihenendhaus einer Reihenhausbebauung im Altbestand, südlich des Bewertungsobjektes Ärztehaus und Pflegeheim
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 10 min Bahnhof Hainichen fußläufig ca. 10 min Bundesstraße B 169 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 4 km Nächstgelegene größere Orte Freiberg ca. 23 km, Chemnitz ca. 30 km, Dresden ca. 55 km
Immissionen:	nahezu keine
Topographische Grundstückslage:	Ziegelstraße im Bereich Bewertungsobjekt nach Osten fallend, Freifläche des Grundstücks nahezu eben, Höhenversatz mit Stützmauer zu Flnr. 844 und 845
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbe seitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Unterstellung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation SAT-TV-Anlage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet Vorderfront des Gebäudes grenzt direkt an den Fußweg der Ziegelstraße an

Gebäude auf der Westseite an das Gebäude Ziegelstr. 3 angebaut
 Außenwand des Schuppenanbaus an der Grenze zu
 Flnr. 847, Ziegelstr. 3 errichtet
 zum südlich angrenzenden Grundstück Flnr. 858/16
 keine Einfriedung, dieses Grundstück wird als Gartenfläche
 vom Bewertungsobjekt mitgenutzt, vermutlich auf Basis eines
 Pachtvertrages
 Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulisten:	keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Lage im Innenbereich, Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung	▫ Einfamilienhaus, einseitig angebaut/ Reihenendhaus, 2 Normalgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, Hauseingang auf der Gebäuderückseite ▫ Schuppenanbau auf Gebäuderückseite, 1 Normalgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr	1945
Modernisierungen: (äußerlich erkennbar)	vermutlich Teilmordenisierungen Anfang 1990, sonst keine erkennbar
Gebäudekonstruktion:	Massivbauweise
Kellerwände:	Annahme Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Annahme Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Annahme Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Annahme über KG baujahresgemäße Massivdecke aus Betondielen und Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Annahme KG Betonstufen, EG-OG einfache Holztreppe im Bestand
Fenster:	meist Kunststoff-Fenster, Einbau geschätzt um 1990, teilweise Holzfenster im Altbestand
Fassade:	Rauputzfassade, Farbanstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Annahme Dachgeschoß/Dachboden nicht ausgebaut, ungedämmt, Dacheindeckung Betondachsteine, geschätzt um 1990 erneuert Dachentwässerung Zinkblech, Aluminiumblech
Innenausstattung des Gebäudes:	nicht bekannt
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung:	
Heizung:	Annahme Gas-Zentralheizung, Einbau um 1990, Flachheizkörper
Elektroinstallation:	Annahme meist Unterputzinstallationen, mittlere, übliche Ausstattung
Warmwasserversorgung:	Annahme zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Sanitärinstallation:	Unterstellung 1 Bad, 1 WC, Lage und Ausstattungen nicht bekannt
Außenanlagen:	Weg zum Hauseingang, Hoffläche Bereich Schuppenanbau Befestigungen mit Betonpflaster, Betonplatten, Betonrasengitter, u.a., Aufwuchs aus kleinem Anteil an üblichen Gartenpflanzen

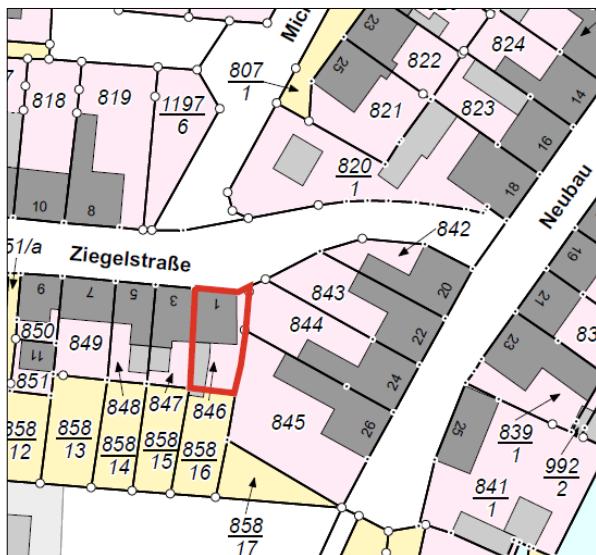
Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich und soweit erkennbar einen soliden, wenig modernisierten Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren auf.

Über den Zustand des Innenausbaues, Ausstattungsstandard, Raumaufteilung sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden im Inneren des Gebäudes kann auf Grund der nicht durchgeföhrten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Es besteht diesbezüglich für den Erwerber ein wirtschaftliches Risiko!

An der Grundstückssüdseite schließt ein unbebautes Gartengrundstück an, welches momentan vom Bewertungsobjekt als Gartenfläche genutzt wird. In Bezug auf die sehr kleine Grundstücksgröße wäre vorteilhaft, dieses angrenzende Grundstück auch künftig als Gartenfläche mit zu nutzen.

Lageplan, ohne Maßstab



Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Gebäudes von der Ziegelstraße aus, Norden



Abb. 02
Ansicht der nach Osten gelegenen Giebelseite des Gebäudes, Grundstückszugang sowie Höhenversatz zu östlich angrenzendem Grundstück



Abb. 03
Gebäuderückansicht mit Hauseingang und Teilansicht rückwärtiger Schuppenanbau, Süden



Abb. 04
Vorderansicht rückwärtiges Schuppengebäude