

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**16,66/ 100 Miteigentumsanteil an
dem Grundstück
Dresdner Straße 123
09557 Flöha OT Falkenau**

**verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 1 im
Erdgeschoss nebst
Abstellraum im Zwischengeschoss
und Kellerraum Nr. 1
sowie
Sondernutzungsrecht an Pkw-
Stellplatz Nr. 1**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **06.09.2022** ermittelt mit rd.

49 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 15,1 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 878 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 84/22**
- Erstellungsdatum: 23.09.2022
- 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 Falkenau, Blatt 900, 16,66/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 104/19 Dresdner Str. 123, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche zu 2 190 m ² Flnr.: 104/20 Gustav-Haubold-Siedlung, Verkehrsfläche zu 31 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst einem Abstellraum im Zwischengeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss laut Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart; hier oberirdischer Pkw-Stellplatz Nr. 1
	Das Bewertungsgrundstück ist in 6 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2006.
WEG - Verwaltung:	APM Kleppel Wirtschaftsberatung, Immobilien und Verwaltung Clausstraße 76-80, 09126 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	Rechtsanwälte Bachmann, Krauß & Kollegen Rechtsanwalt Matthias Krauß, Alexander Krauß Zwickauer Straße 224, 09116 Chemnitz, Az.: 23 L 376/13
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.09.2022
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 6 Wohnungen, vollständig vermietet
Derzeitige Nutzung der WE 1 und Stellplatz Nr. 1:	Wohnung vermietet, Nutzung Stellplatz momentan kostenfrei
Hausgeld für WE 1:	2022: 288,64 €/ Monat, ab 2023: 294,38 €/ Monat
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos wurde vom Mieter für die Schriftform des Gutachtens und <u>nicht</u> zur Verwendung im Internet gestattet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:	
Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Flöha mit Ortsteilen ca. 10 500 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 4,5 km östlich des Stadtzentrums von Flöha im Ortsteil Falkenau und hier etwa am Ortseingang aus Richtung Oederan, am südlichen Rand der Gustav-Haubold-Siedlung und teilweise direkt an der Bundesstraße B 173 gelegen im Ortsteil einzelne Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Arzt, Gaststätte vorhanden, weitere Versorgungseinrichtungen, Schulen, Stadtzentrum von Flöha bzw. von Oederan mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar
Verkehrslage:	Bahnhaltepunkt Falkenau fußläufig rd. 15 min, Bahnlinie Chemnitz-Dresden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 15 min Bundesstraße B 173 in der Ortslage (Dresdner Straße), B 180 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 15 km

	nächstgelegene größere Orte Chemnitz ca. 18 km, Freiberg ca. 20 km, Frankenberg 11 km
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, Grundstück nach Süden fallend, Teilflächen des Grundstücks in nahezu ebene Bereich angelegt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise mit Grünflächen und Hausgärten geprägt, in der Nähe schließt Waldgebiet an
Immissionen:	zeitweise erhöht durch Straßenverkehr auf Dresdner Straße/ B 173
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude ist freistehend. Zu benachbarten Gebäuden und Grundstücksgrenzen bestehen ausreichend große Abstände. Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 02.04.2028, Endenergieverbrauchs-kennwert 132 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche, Grünfläche

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, 2 Normalgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss, Dachboden, vollständig unterkellert, Kellergeschoss teilweise oberirdisch, je 2 Wohnungen pro Etage
Baujahr:	1913
Modernisierung:	hauptsächliche Modernisierungen um 1997
Kellerwände:	Mischmauerwerk aus teilweise Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG Massivdecke vermutlich aus Betondielen, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Treppenläufe aus Betonwerkstein, zum Teil auf Stahlträgern, Treppenstufen und Podeste mit erneuertem Granitbelag
Treppenhaus:	Wände Glasfasertapete, zweifarbiger Anstrich, je 2 Abstellräume auf Treppenzwischenpodesten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fenster im Treppenhaus mit Ornamentglas, Fensterbänke innen Werzalit
Fassade:	Putzfassade, zweifarbig, geometrische Verzierungen/ Gliederungen mit Putzflächen, oberirdische Kelleraußenwände mit Wärmedämmverbundsystem, Rauputz
Balkone:	keine
Dach:	Mansarddach, Zwerchgiebel, Dachgaupen, 1. Dachgeschoss vorwiegend als Vollgeschoss, Holzkonstruktion Schieferschablonendeckung, Dachentwässerung Zinkblech
Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, regelmäßige Wartung, Heizraum ohne Besichtigung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem guten, soliden Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren. Im Keller sind teilweise Feuchteschäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes war eine regelmäßige Instandhaltung erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist mittel gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe beträgt zum Bewertungszeitpunkt rd. 15 000,00 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 ist für aktuell erforderliche Instandsetzungen an Dachkasten und Haustür eine Sonderumlage beschlossen. Die Höhe der Sonderumlage ist noch nicht bekannt bzw. noch nicht beschlossen. Außerdem soll eine Umgestaltung der Gartenfläche erfolgen sowie wurde über eine Erweiterung der Stellplatzfläche beraten.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 1 und Nebenräume Nr. 1

Lage:	Erdgeschoss, rechts vom Treppenhaus, Wohnzimmer und Küche nach Süden sowie Schlafzimmer und Bad zur Gebäuderückseite/ Hauseingangsseite nach Norden/ Westen ausgerichtet
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Möblierung:	keine Küchenmöblierung, einfacher Einbauschränk im Flur
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	rd. 55,82 m ² , Raumhöhe Wohnräume rd. 2,70 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, weißer Farbanstrich, Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Bad Wandfliesen raumhoch
Bodenbeläge:	Küche, Bad, Flur Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, weiß, Stiloptik, Wohnungseingangstür weiß, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad mit Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Farbe weiß, Waschmaschinenanschluss
Balkon:	nicht vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Zustand:	guter, renovierter Zustand, übliche kleinere Gebrauchsspuren an Bodenbelägen, Türen u.a., Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten an Außenwänden von Wohnzimmer und Schlafzimmer waren bei vorhergehenden Mietern Schimmelbildungen aufgetreten, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Schimmel beseitigt, jedoch besteht Risiko, dass diese Schimmelbildungen erneut auftreten können
Abstellraum im Zwischengeschoss/ Treppenhaus Nr. 1:	Lage im Treppenhaus gemäß Darstellung im Aufteilungsplan, Innenwandflächen Glattputz, Holztür, Fenster, normaler Zustand und für übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 1,0 m ²
Kellerraum Nr. 1:	Kellerraum gemäß Darstellung im ATP vorhanden und oberirdisch gelegen, Größe rd. 10,50 m ² , Betonboden, Wände Glattputz, unbeheizt, normaler Zustand, für übliche Abstellzwecke, ggf. auch für Hobbyzwecke nutzbar
SNR an Stellplatz Nr. 1:	Stellplatz Nr. 1 mit Lage gemäß Darstellung im ATP vorhanden, mit „WE Nr. 1“ gekennzeichnet, Befestigung mit Betonpflaster, normaler Zustand und als Stellplatz nutzbar

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes, und Lage der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie Lage von Kellerraum Nr. 1



Abb. 03 Gebäuderückansicht mit Hauseingangssituation sowie Lage von Abstellraum im Zwischengeschoss Nr. 1, Norden



Abb. 04 Ansicht von Stellplatz Nr. 1 sowie Teilansicht der südöstlichen Gartenfläche, Geländesituation und Lage der Dresdner Straße



Abb. 06 Ansicht des Grundstücks von Westen mit geschützter „Napoleonsbuche“



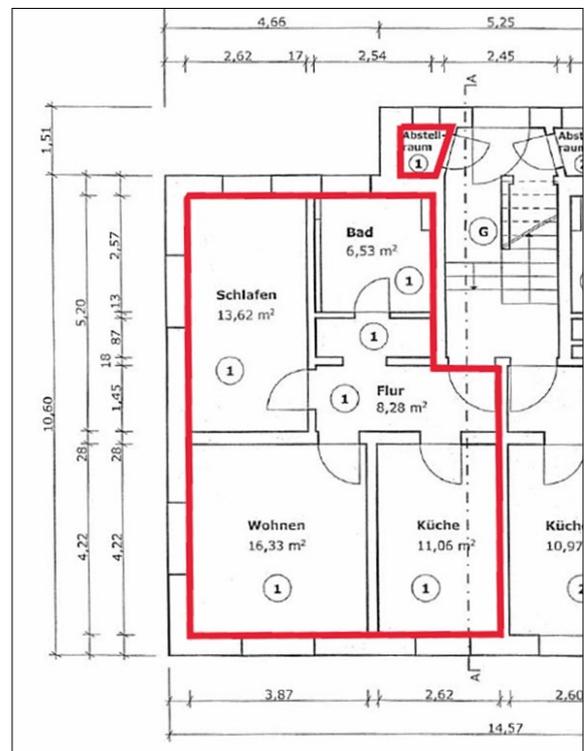
Abb. 07 Ansicht Treppenhaus im Erdgeschoss und Blick auf den Eingang zu Wohnung WE 1



Abb. 08 Ansicht Hauseingang und Lage von Abstellraum im Zwischengeschoss Nr. 1



Abb. 15 Kellergeschoss, Ansicht Zugang zu Kellerraum Nr. 1



Grundriss Wohnung Nr. 1, ohne Maßstab