

AG Chemnitz, Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Az.: **23 K 123/22**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10.06.2024

für den Grundbesitz in: 08304 Schönheide
Ortsteil und Gemarkung: Schönheide

Wohngrundstück

Grundbuchamt: Aue-Bad Schlema
Grundbuch von: Schönheide, Blatt 1121

Flurstück Nr:	740/1	zu 1.087 m ²
Lage:	Mittelstraße 14	
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	260 m ²
	Erholungsfläche/Grünanlage	827 m ²

bebaut mit

Zwei- bis Dreifamilienhaus
sowie Nebengebäude



Bild 1: Straßenansicht von Südost

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung:

Grundstück:

Nutzungsart:	Wohngrundstück	Größe:	1.087 m ²
Lage allg.:	Ortslage	Planungsrecht:	Innenbereich, Wohnbaufläche
Wohnlage:	mittel, nahe Gemeindezentrum	Geschäftslage:	keine
Zufahrt:	gesichert, Lage an der Straße	Medien:	leerstandsbedingt getrennt
Alt-/Baulasten, Denkmal:	nicht registriert	Flurbereinigung:	nicht einbezogen
Vertragl. Bindungen:	keine	Altbergbau:	nicht registriert
Belastung Abt. II: Abwasserleitungsrecht		Sonstiges: Elt.-Freileitung an Grundstücksgrenze	

Wohngebäude:

<u>ohngebäude:</u>		Bezeichnung:	Zwei- bis Dreifamilienhaus
Bauweise:	Mauerwerksbau, freistehend	Konzeption:	in den Hang gebaut, Walmdach, 1. und 2. KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG
Baujahr:	1928 bis 1929 (Fertigstellung)	Modernisierung:	ohne
Zustand:	unsaniert, nicht bewohnbar	Defizite:	erhebliche (Feuchtigkeit, Einregnung)
Nutzung:	langjährig ohne, Leerstand	Verwalter:	Anschrift liegt beim Auftraggeber vor

<u>Ebene:</u>	<u>Aufteilung:</u>	<u>Wohnflächen ca.:</u>
2. KG	Gemeinschaftsbad, Kellerflur, Waschhaus	
1. KG	Wohnung, TC außerhalb; Keller	30 m ²
EG	Etagenwohnung, TC außerhalb	49 m ²
OG	Etagenwohnung mit TC innerhalb	55 m ²
<u>Dachraum</u>	<u>nicht ausgebauter Dachraum, Wäscheboden</u>	
Gesamt		134 m ²

Nebengebäude: einfacher Mauerwerksbau, 1-geschossig, Satteldach, baufällig

Freiflächen:

Einfriedungen:	Holzzäune, baufällig	Befestigungen:	Plattenbeläge, baufällig
Gartenfläche:	freier Bewuchs, ungepflegt		

Inventar (Zubehör): Kein

Verkehrswert (unbelastet): 20.000,00 € **zum Wertermittlungstichtag: 10.06.2024**
Wertminderung durch Abt. II/1: 3.000,00 €
(Abwasserleitungsrecht, informatorisch)

Plandarstellungen (zur Bauvorlage 1928):

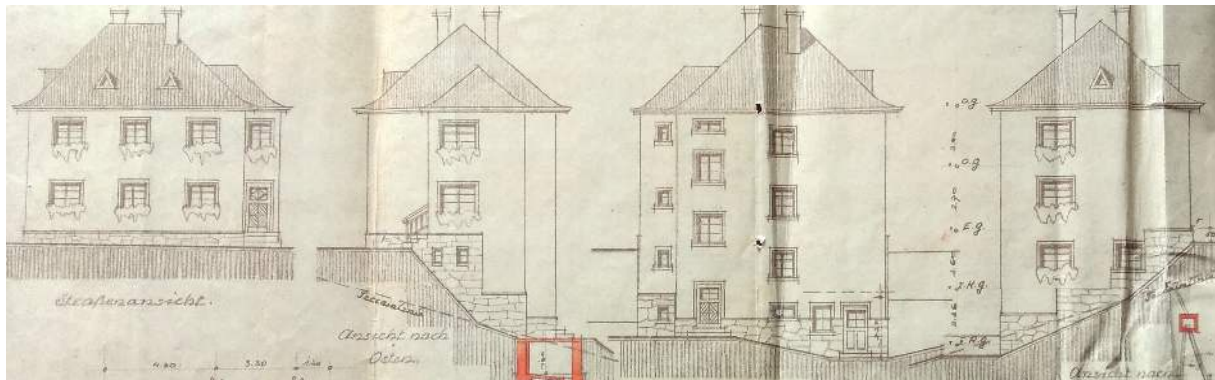


Abb. 1: Ansichten

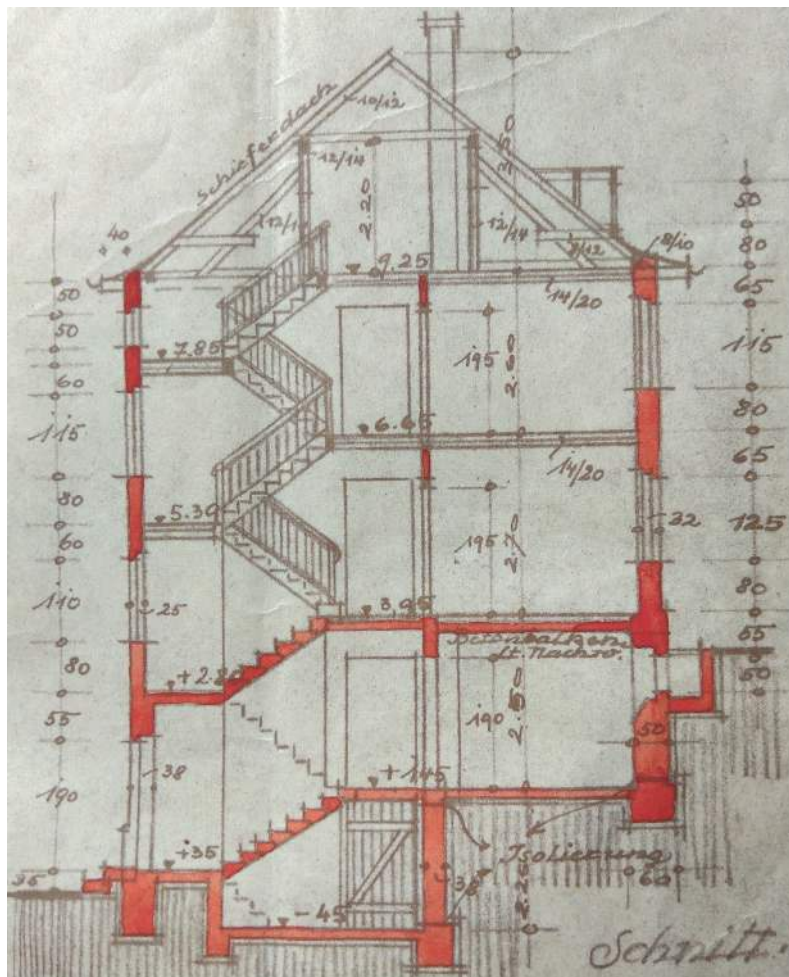


Abb. 2: Gebäudeschnitt

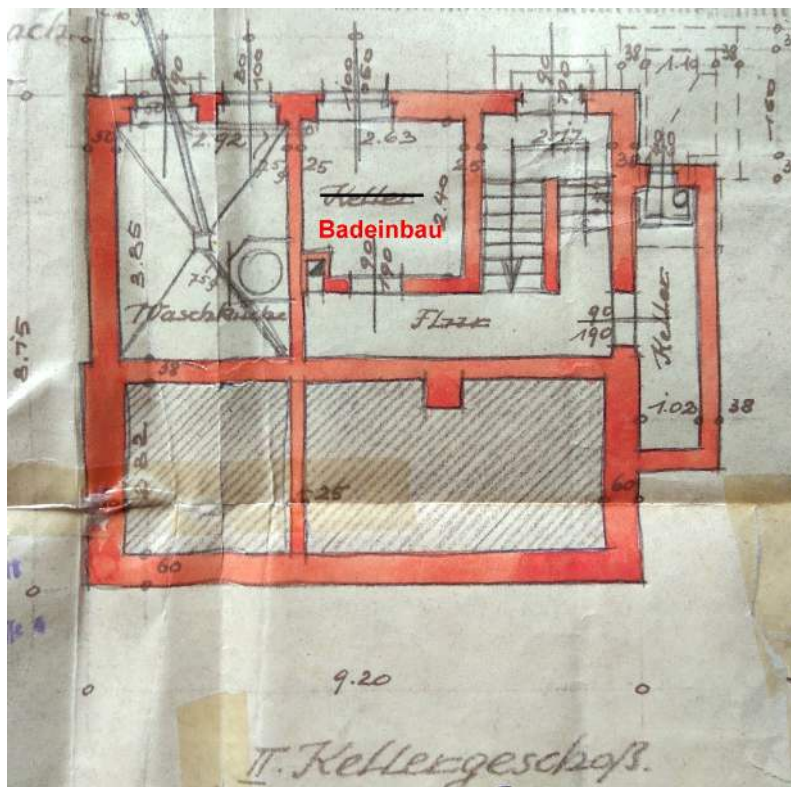


Abb. 3: Grundriss 2. KG

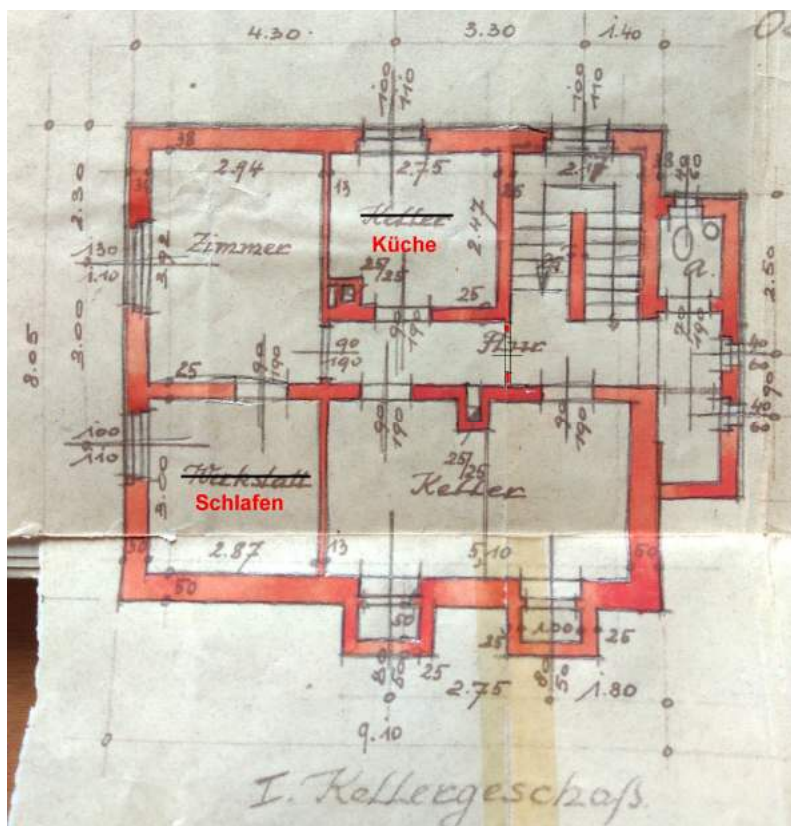


Abb. 4: Grundriss 1. KG

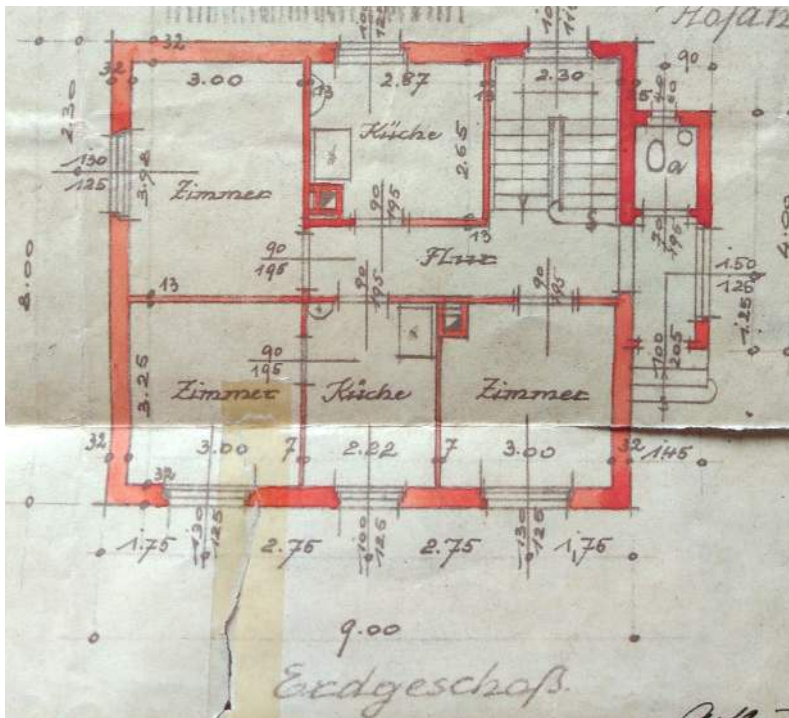


Abb. 5: Grundriss EG

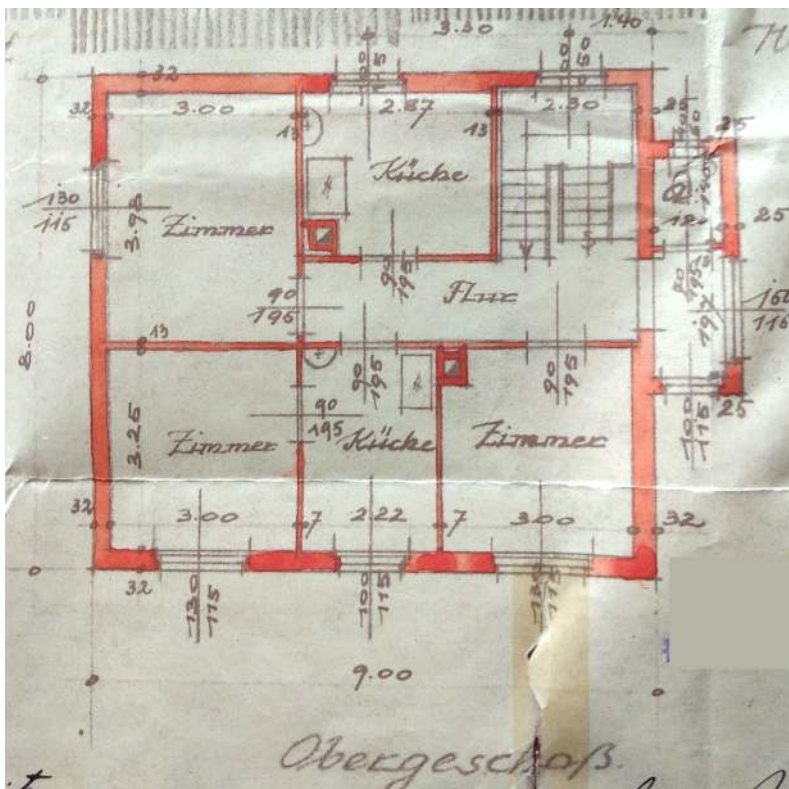


Abb. 6: Grundriss OG

Lichtbilder (Auswahl):



Bild 2: Ansicht Wohnhaus straßenseitig (Süd)



Bild 3: Ansicht straßenseitig (West)
Der Grundstückstreifen zwischen Zaun und Straße gehört zum Grundstück



Bild 4: Ansicht Wohnhaus gartenseitig



Bild 5: dto.



Bild 6: Hängig abfallende Grundstücksfläche westlich des Hauses



Bild 7: Hängig abfallende Grundstücksfläche östlich des Hauses



Bild 8: Mittelstraße Richtung Ortsmitte, rechts: westlicher Nachbar



Bild 9: Westlicher Nachbar aus Sicht der Gartenfläche



Bild 10: Mittelstraße östlich; Siedlungsbebauung, Nachbarn unbebaut



Bild 11: Hauseingang



Bild 12: Treppenlauf 2. KG



Bild 13: dto.



Bild 14: Flur 2. KG



Bild 15: Bad 2. KG



Bild 16: Waschhaus



Bild 17: Treppenlauf 1. KG



Bild 18: dto.



Bild 19: Kellerraum 1. KG



Bild 20: Wohnungsabschluss 1. KG



Bild 21: Wohnungsflur 1. KG



Bild 22: (Kohlen-)Keller in der Wohnung 1. KG



Bild 23: Wohnraum 1. KG



Bild 24: Küche 1. KG



Bild 25: Beistellherd KG



Bild 26: Schlafen 1. KG (hangseitig)



Bild 27: Dielung Schlafzimmer 1. KG eingebrochen



Bild 28: Hausflur EG



Bild 29: TC im Hausflur EG (ebenso 1. KG + OG)



Bild 30: Treppenhaus 1. KG – EG - OG



Bild 31: Holzwurmbefall hölzerne Geschosstreppe EG - OG



Bild 32: Wohnungsabschluss EG



Bild 33: Flur OG



Bild 34: dto.



Bild 35: Badeinbau OG



Bild 36: dto.



Bild 37: Küche OG



Bild 38: Wohnen OG, Einregnung ausgehend vom DG



Bild 39: Einzelofen OG



Bild 40: Treppenlauf OG - Dachraum



Bild 41: Dachraum



Bild 42: dto.



Bild 43: Lichteinfall an Durchführung Entlüftungsrohr TC



Bild 44: Wassereimer unter Dachfenster



Bild 45: Durchführung Schornsteine defekt



Bild 46: Ansicht Nebengebäude



Bild 47: dto.