

Verkehrswertgutachten Nr. C 01/22

Bewertungstichtag: 30.11.2021

**Mehrfamilienwohnhaus
Fabrikweg 1
09575 Grünhainichen OT Borstendorf**



Gemarkung	Borstendorf
Flurstück Nr.	219/19
Gesamtgrundstücksgröße	2.085 m ²
Bodenwert	26.600 €
Nutzfläche gerundet	990 m ² (davon rd. 500 m ² in der Villa)

Ertragswert	26.600 € (= Bodenwert)
Vergleichswert	73.000 € bis 241.000 €
Verkehrswert / Marktwert	130.000 €

Straßenansicht Villa



Straßenansicht MFH



Nordwestansicht MFH von der Straße aus



Westansicht



Vorgarten mit denkmalgeschützter ehem. Brunnenanlage



Hauseingang



Ostansicht Villa mit Anbau davor



Innenansicht Anbau EG



Innenansicht Anbau EG Kläranlage



Innenansicht MFH Treppenhaus EG



Innenansicht MFH OG



Innenansicht MFH elektrische Anlage



Innenansicht MFH DG



- Exposé -

Fabrikweg 1, 09579 Grünhainichen OT Borstendorf

Detail: Schwammbefall im MFH DG ehem. Bad



Innenansichten Treppenhaus Villa



Innenansichten geplantes WC OG Villa



Innenansicht Villa elektrische Anlage



WC Villa 1. OG



Detail: Decke und Boden im großen Salon Villa 1. OG- ehem. Innenwände wurden entfernt



Großer Salon 1. OG Villa



WC DG Villa



Innenansichten DG Villa



Innenansichten DG Villa



- Exposé -

Fabrikweg 1, 09579 Grünhainichen OT Borstendorf

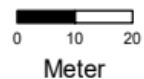
RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 24.01.2022



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 01/2022), Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2022
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000



- Exposé -

Fabrikweg 1, 09579 Grünhainichen OT Borstendorf

Mikrolage:	Das Fl.-Nr. 219/19 liegt an der öffentlich gewidmeten Straße Fabrikweg an, einer Anliegerstraße zur Erschließung des Gewerbebetriebes, der Metallverarbeitung und des Fahrzeugbaus ca. 300 m nördlich des Bewertungsobjektes und zur Erschließung der Ortsbebauung an der Straße Fabrikweg und Mühlholzweg, die parallel zur Ortshauptstraße verlaufen. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Mischbebauung aus Gewerbeobjekten, weiteren Villen und Ein- bis Mehrfamilienwohnhäusern. Der Fluss Flöha ist ca. 35 m vom Bewertungsobjekt entfernt.
Grundstücksgröße	2.085 m ²
Zufahrt:	Die Straße Fabrikweg ist öffentlich gewidmet. Sie ist ca. 4 m breit und asphaltiert. Der Straßenzustand ist gut; Gehwege sind nicht durchgängig vorhanden, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum durch den unmittelbar anschließenden Kreuzungsbereich.
Ver- und Entsorgung:	alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Objekt an. Dies sind: Strom, Trinkwasser, Telekom, Fernsehkabel eigene vollbiologische Behälter-Raum-Kleinkläranlage im EG des Anbaus
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens. (laut Rapis)
Denkmalschutz:	Die Gebäude und der Vorgarten sind in der aktuellen Denkmalliste als Einzeldenkmale nach § 2 Sächs. DSchG geführt.
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht die Einstufung als gemischte Baufläche.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Altlasten- und Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet, jedoch sehr nahe an der Flöha. Eine Hochwassergefahr ist hier gegeben. Lt. Eigentümer war der Keller mehrfach betroffen, so dass dieser nicht nutzbar ist.
Baujahr:	Die Villa wurde lt. Angaben aus der Denkmalliste 1887 errichtet, das MFH schon 1880.
Zustand:	Die Bausubstanz und die Ausstattung sind moralisch und auch materialmäßig verschlissen. Das Dach des MFH ist partiell undicht. Die Folgemängel aus eindringendem Wasser auf die Statik können hier nicht abgeschätzt werden.

- Exposé -

Fabrikweg 1, 09579 Grünhainichen OT Borstendorf

Baubeschreibung: Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird hier verzichtet. Es handelt sich um eine solide, baujahrestypische Bausubstanz, die jedoch moralisch verschlissen ist. Die Bemühungen der Eigentümer einen bewohnbaren Zustand herzustellen, sind sichtbar – jedoch nach Meinung der Sachverständigen ist das Objekt im Ist-Zustand nicht bewohnbar. Im ganzen Objekt gibt es einen durch einen Ofen beheizbaren Raum und zwei durch mobile Elektroheizkörper beheizte Sanitärräume.
Das Objekt ist im Ist-Zustand nicht vermietbar und komplex zu modernisieren.

Schwammbefall: Beim Ortstermin konnten jedoch Schwamm-Fruchtkörper im DG des MFH gesichtet werden, es wurden keine Bauteile geöffnet. Für eine sichere Aussage ist das Gutachten eines Sachverständigen für Holzschutz einzuholen. Eventuell anfallende Kosten für die Beseitigung der Schäden sind zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

Achtung: **Schwammbefall ist meldepflichtig!** (durch den Grundstückseigentümer)



BGF Gesamtobjekt gerundet	1.370 m²
vermietbare Nutzfläche gerundet	990 m²