

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**32/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Wilischthaler Straße 14 in 09430 Drebach**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4
samt Kellerraum Nr. 4 sowie Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. P 4**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **27.08.2024** ermittelt mit rd.

44 000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 10,5 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 564 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 142/23**
- Erstellungsdatum: 10.09.2024
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Grießbach, Blatt 375, Gemarkung Grießbach, lfd. Nr. 1: 32/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 247/6 Wilischthaler Straße 14 zu 1 150 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4; es ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. P 4 eingeräumt
	Das Bewertungsgrundstück ist in 4 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1997.
WEG - Verwaltung:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	27.08.2024
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 4 Wohnungen, Gebäude vollständig bewohnt, Vermietung und Eigennutzung
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 4:	Wohnnutzung durch Eigentümer
Aktuelles Hausgeld:	keine Hausgeldzahlungen, keine Instandhaltungsrücklage gebildet
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde <u>nicht</u> gestattet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Drebach, 8 Ortsteile, insgesamt rd. 5 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	Bewertungsobjekt außerhalb der geschlossenen Ortslage im Ortsteil Wilischthal, direkt am Fluß Wilisch, an der Staatsstraße S 231 und rd. 4 km westlich der Stadt Gelenau/Erzg. gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke nicht in fußläufiger Entfernung und vorzugsweise mit einem eigenen Fahrzeug erreichbar
Verkehrslage:	Bahnhof Wilischthal, ca. 3 km, vorzugsweise mit eigenem Fahrzeug erreichbar Bushaltestelle nahe dem Bewertungsobjekt, Busfahrzeiten eher selten B 174, B 180 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 20 km Nächstgelegene größere Orte: Gelenau ca. 4 km, Zschopau ca. 8 km, Chemnitz ca. 17 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nahezu eben
Wohnlage:	einfache, eher abgelegene, ruhige Wohnlage außerhalb der geschlossenen Ortslage in einem Waldgebiet, Wohnlage für Naturliebhaber geeignet in der Umgebung wenige Wohngebäude, teilweise in größerer Entfernung zueinander, in der Nähe außerdem

	Wochenendgrundstücke, ein leerstehendes ehemaliges Gewerbeobjekt sowie nahe dem Bewertungsgrundstück 2 stillgelegte Kalköfen eines ehemaligen Kalkbergwerkes
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet westliche Grundstücksgrenze bildet der Fluß Wilisch Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Grundstückszufahrt:	Grundstückszufahrt über Seitenarm der Wilischthaler Straße mit Lage dieser Zufahrtsstraße auf dem FlNr. 247/6, Zufahrtsstraße im Bereich Bewertungsobjekt öffentlich gewidmet
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	lag nicht vor, energetische Situation des Gebäudes baujahrestypisch
Darstellung im FNP:	kein Flächennutzungsplan
Bauordnungsrecht:	Lage bauplanungsrechtlich im Außenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB
Überschwemmungsgebiet:	Lage des Grundstücks im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze und bis zur westlichen Außenwand des Wohngebäudes innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wilisch Beeinträchtigungen bei Hochwasser können für das Grundstück nicht ausgeschlossen werden, nach Eigentümerangaben zeitweise Wasseransammlungen im Kellergeschoss

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienhaus, 2 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, 4 Wohnungen, davon 2 Wohnungen im Erdgeschoss und je 1 Etagenwohnung im 1.OG und DG
Baujahr:	um 1890
Modernisierung:	Gebäudemodernisierung 1993/1994
Kellerwände:	Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG: Kappengewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	KG: Betonstufen, EG-1.OG: Treppenläufe aus Betonwerkstein mit Terrazzooberfläche, Hausflur EG Bodenfliesen 1.OG-DG: Holztreppe im Altbestand, Tritt- und Setzstufen, Farbanstrich Dachboden: einfache Holztreppe im Altbestand
Treppenhaus:	Wände Glattputz, Farbanstrich mit Musterstreifen, Abstellraum auf Zwischenpodesten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, 2 Dachflächenfenster, Fenstereinbau um 1994, Fensterbänke innen meist Marmor
Balkone:	keine
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Schieferschablonendeckung
Heizung:	Ölzentralheizung, 3 Öltanks a 2000 l, in den Wohnungen Flachheizkörper
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung, Unterputz-Installationen, um 1993
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Baumängel und Bauschäden: teilweise Verschmutzungen an der Fassade, partiell Feuchteschäden im Kellerbereich, Verschmutzungen, diverse Schäden an Treppenhauswänden, Treppenläufen u.a., unfertiger Einbau Wohnungseingangstür zu WE 4, Vermoosungen an Dacheindeckung, partiell Feuchteabgrenzungen an Dachbauteilen, Gebrauchsspuren und diverse Schönheitsmängel

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem teilsanierten Bauzustand mit Gebrauchsspuren und kleineren Mängeln. Die Gebäudemodernisierung erfolgte um 1993/94, liegt rd. 30 Jahre zurück und die vorgefundenen Ausstattungen stammen meist aus dem Modernisierungszeitraum. Der Ausstattungsstandard ist eher einfach gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht gebildet. Für ggf. erforderliche Instandsetzungen/ Modernisierungen können Sonderumlagen auf einen künftigen Eigentümer erforderlich werden.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 4, Kellerraum Nr. 4 und SNR an Stellplatz Nr. P 4

Lage der Wohnung: Dachgeschoss, Etagenwohnung, Wohnzimmer nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer nach Norden gelegen

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele

Wohnfläche und lichte Raumhöhe: rd. 78 m², lichte Raumhöhe Wohnräume rd. 2,30 m, Bad rd. 2,45 m

Innenwandflächen, Decken, Dachschrägen: Bekleidung mit Rauputz, teilweise farbiger Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad Wandfliesen rd. 1,40 m - raumhoch

Bodenbeläge: Bad Bodenfliesen, sonst unterschiedlicher Laminatboden

Zimmertüren: glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche in Holzoptik weiß

Sanitäre Installation: Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, wandhängtes WC, Waschmaschinenanschluss

Heizung: Ölzentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Elit-Ausstattung: übliche, zweckmäßige Ausstattung, keine Rauchmelder

Zustand der Wohnung Nr. 4: mittlerer Zustand, nach Eigentümerangaben Wohnungsrenovierung um 2016 mit u.a. Baderneuerung, Ausstattungsstandard mittel gehalten, Schimmelbildungen an Fensterlaibungen, insbesondere in Wohn- und Schlafzimmer, Gebrauchsspuren an Wandbekleidungen, Innentüren, Bodenbelägen u.a.

Kellerraum Nr. 4: Kellerraum für die Wohnung vorhanden, Kellerraum nicht zugänglich, Kelleranordnung abweichend vom Aufteilungsplan

Stellplatz Nr. P 4: Stellplatz Nr. P 4 nicht vorhanden, Stellplatzfläche gemäß ATP nicht angelegt, einzelne Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück und in der Umgebung jedoch vorhanden

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Vorderansicht des Wohngebäudes mit Hauseingang, Osten, Ansicht nördliche Giebelseite, Teilansicht befestigte Stellplatzfläche und Lage der Wohnung WE 4 im DG



Abb. 02 Ansicht Wohngebäude von Süden und Lage der WE 4 im DG



Abb. 03 Ansicht des Gebäudes von Westen und Grundstücksgrenze zum Fluss Wilisch



Abb. 04 Teilansicht südlicher Gartenteil mit Schuppengebäude und Teilansicht Seitenarm der Wilischthaler Straße/ Zufahrtsstraße zu Grundstück, links im Bild



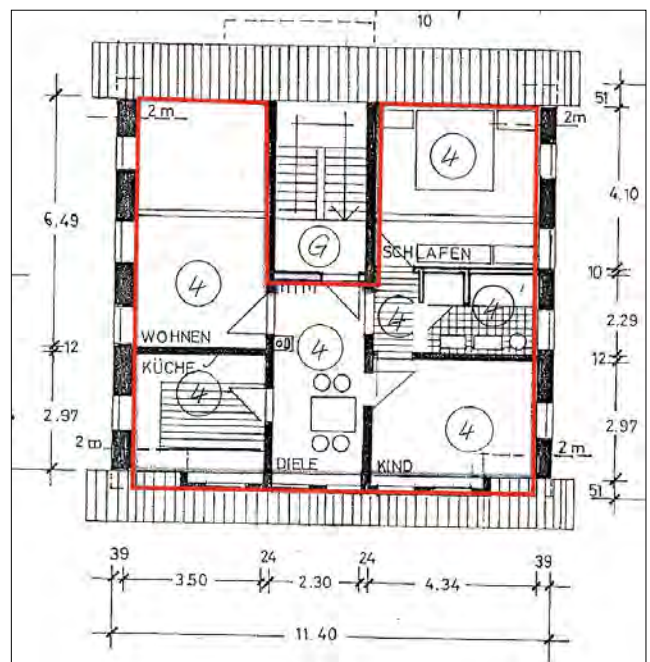
Abb. 05 Teilansicht Hausflur im Erdgeschoss und Treppenanlage zum Obergeschoss



Abb. 06 Teilansicht Treppenhaus im Dachgeschoss und Ansicht der Eingangstür zu Wohnung WE 4



Abb. 14 Kellergeschoss, Teilansicht der Öl-Heizungsanlage



**Grundriss Wohnung Nr. 4
ohne Maßstab**