

## **EXPOSÉ zum Gutachten**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem  
**Wochenendhaus, Carport, Garage und 2 Gartenhütten  
bebaute Grundstück**  
**in 09509 Pockau-Lengefeld, Lengefelder Str. 8**



Der unbelastete **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.03.2024 ermittelt mit rd.

**162 000,00 €**

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,  
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 192/22**
- Erstellungsdatum: 19.04.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten  
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Pockau, Blatt 1687, Gemarkung Pockau, lfd. Nr. 1: Flnr. 894/1 Lengefelder Str. 8, Gebäude- und Freifläche zu 1 482 m <sup>2</sup>
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	12.03.2024
Art der Nutzung:	<p>Grundbuchrechtlich vereinbarte Benutzungsregelung in Form von Aufteilung des Grundstücks in Teilflächen mit Nutzungsrechten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ <u>Teilfläche 1, südlicher Grundstücksteil:</u> Bebauung mit Wochenendhaus in der Bauart/ Ausstattung ähnlich eines kleinen Einfamilienhauses, 1 Normalgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, Carport, 2 Gartenhütten jeweils in Blockhausbauweise aus natürlichen Fichte-Baumstämmen Pkw-Garage in Holzbauweise</li> <li>▫ <u>Teilfläche 2, nördlicher Grundstücksteil:</u> Grundstück unbebaut, ehemals vorhandenes Wohngebäude um 2018 abgebrochen, Teilunterkellerung anteilig noch vorhanden, Freifläche zum Teil mit Auffüllungen aus Bruchsteinen/ Bauschutt aus Gebäudeabbruch</li> <li>▫ <u>Vereinbarung für gemeinsame Zufahrtsnutzung</u></li> </ul>
Nutzungsmöglichkeiten:	südlicher Teil für Wohnzwecke/ Wochenendhaus nutzbar nördlicher, unbebauter Teil des Grundstücks für eine bauliche Nutzung verwendbar, z.B. für die Bebauung mit einem Wohngebäude sowie ggf. auch für eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen
Umfang der Besichtigung:	Das Grundstück war zugänglich. Das Wochenendhaus und die Gartenhütten waren für eine Innenbesichtigung nicht zugänglich und wurden nur von außen besichtigt.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Pockau-Lengefeld, 14 Ortsteile, rd. 7 400 Einwohner
Höhenlage:	i.M. 440 m ü. NN
Demografische Entwicklung:	eher rückläufige Bevölkerungsprognose mit Überalterung und Abwanderung
Innerörtliche Lage:	im Ortsteil Pockau, am nördlichen Rand des Ortsteils, oberhalb und in der Nähe der Bahnlinie sowie Bundesstraße B 101 gelegen Versorgungseinrichtungen, Grundschule, Kita, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrzeug gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus aufgelockerter Bebauung aus meist Wohngebäuden und teilweise Gewerbe-objekten geprägt, momentan Städtischer Bauhof auf der östlichen Grundstücksseite

Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, rd. 5 min Bahnhaltepunkt Pockau-Lengefeld/ Pockau, fußläufig rd. 15 min B 101 in der Ortslage von Pockau, B 174 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 35 km Nächstgelegene größere Orte: Annaberg-Buchholz ca. 25 km, Chemnitz ca. 30 km, Freiberg ca. 30 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück leicht nach Süden fallend, Höhenversatz auf der Grundstücks-Ostseite mit nach Osten abfallender Böschung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage zeitweise erhöhte Immissionen durch Straßen- und Bahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Südlicher Grundstücksteil: Elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung Mitnutzung vollbiologische Kläranlage sowie Anschluss Trinkwasser auf Flnr. 893, Lengefelder Str. 6 Sat-TV-Anlage Nördlicher Grundstücksteil: keine Anbindungen an Versorgungsmedien und Abwasserbeseitigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück meist nicht eingefriedet Mitnutzung vollbiologische Kläranlage sowie Anschluss Trinkwasser auf Flnr. 893, Lengefelder Str. 6  Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
<b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>	
Baulisten:	keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	FNP-Entwurf, Darstellung als Gemischte Baufläche
Bauordnungsrecht:	Innenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

### 3. Beschreibung der Gebäude

#### Wochenendhaus:

Art des Gebäudes:	Wohngebäude, gemäß Bauunterlagen errichtet als Wochenendhaus, 1 Normalgeschoß, teilweise ausgebautes Dachgeschoß, nicht unterkellert, freistehend
Baujahr:	2018
Wohnfläche Wochenendhaus einschließlich überdachter Terrasse/ Eingangsbereich:	ca. 63 m <sup>2</sup>

<b>Konstruktionsart:</b>	Blockhausbauweise
Umfassungswände:	Fichtenbaumstämme, Durchmesser ca. 30 cm – 38 cm
Innenwände:	Annahme Mauerwerk
Geschossdecken:	Annahme anteilig Holzbalkendecke
Treppen:	Annahme Holztreppe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung, Holzfensterläden, 1 Dachflächenfenster
Hauseingangstür:	Holztür, einflüglig, Glasausschnitt
Dach:	Satteldach, Gebäudevorderseite großer Dachüberstand, Holzkonstruktionen aus Fichtenbaumstämmen, Dachschalung, Dacheindeckung Betondachsteine
Überdachte Terrasse/ Hauseingang:	Betonbodenplatten, Edelstahlgeländer mit Glaseinsätzen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung:**

Heizung:

Annahme: Heißluft-Kamin für feste Brennstoffe

Elektroinstallation:

Annahme: übliche, zeitgemäße Ausstattung, 4 Solarenergie-Platten

Warmwasserversorgung:

Annahme: Elektroboiler

**Baumängel, Bauschäden,  
Allgemeinbeurteilung:**

nach äußerem Anschein guter Zustand, Unterstellung mittlerer Ausstattungsstandard, ähnlich dem eines kleinen Einfamilienhauses, übliche Gebrauchsspuren, vermutlich Dacheindeckung als gebrauchter Wiedereinbau

**Carport, 2 Gartenhütten, Pkw-Garage**

Baujahr:

geschätzt 2018-2020

Gebäudeabmessungen:

Carport: Fußboden ca. 5,50 m x 5,50 m, allseitig Dachüberstand ca. 1,0 m – 1,5 m.

Konstruktionsart:

Gartenhütte 1, Zufahrt: ca. 4 m x 6 m, einschl. Dachüberstand

Umfassungswände:

Gartenhütte 2, Garten: ca. 3,5 m x 3,5 m, einschl. Dachüberstand Blockhausbauweise

Fußboden:

Fichtenbaumstämme, Durchmesser ca. 30 cm – 50 cm

Türen, Fenster:

Carport, Gartenhütte 1 Betonbodenplatte,

Dach:

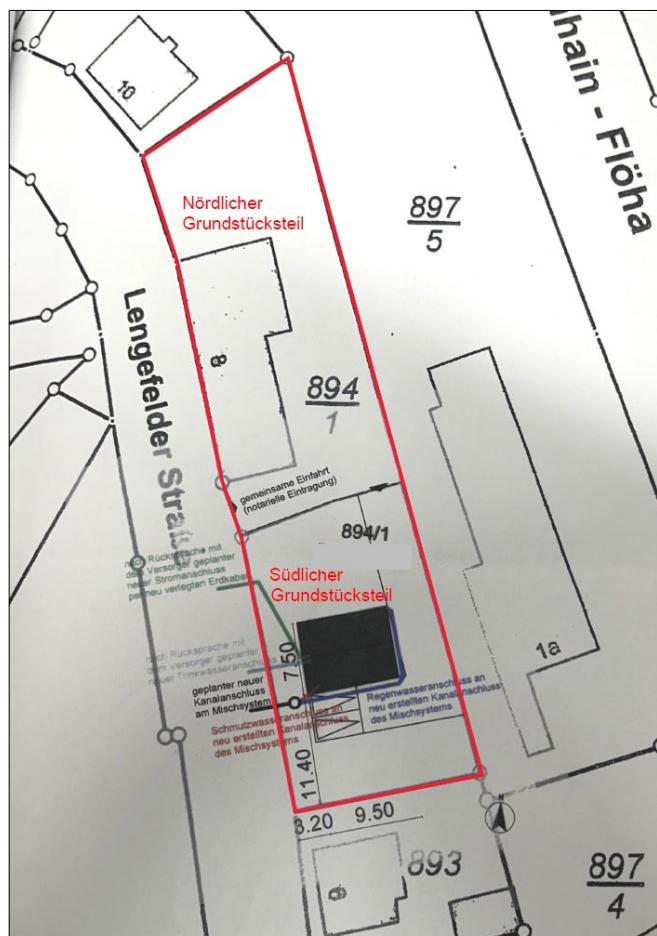
Gartenhütte 2 Holzboden auf Betonpflanzsteinen

Holztüren, Holzfenster

Satteldach, Holzkonstruktion aus Baumstämmen, Dachschalung, Dacheindeckung Betondachsteine, Carport Dachentwässerung aus Zinkblech

**Baumängel, Bauschäden,  
Allgemeinbeurteilung:**

normaler und nutzbarer Zustand, individuelle Bauweise, übliche Gebrauchsspuren

**Lageplan, ohne Maßstab**

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



Abb. 01 Teilansicht des bebauten, südlichen Teils des Bewertungsgrundstücks und Grundstückszufahrt von der Lengefelder Straße aus



Abb. 02 Teilansicht des unbebauten, nördlichen Teils des Bewertungsgrundstücks von der Lengefelder Straße aus



Abb. 03 Teilansicht nördlich gelegener Grundstücksteil mit topografischer Lage zur Straße, Blick in Richtung Norden



Abb. 06 Teilansicht nördlicher Grundstücksteil, Blick in Richtung Westen zur Bebauung an der Bergsiedlung



Abb. 07 Nördlicher Grundstücksteil, Ansicht des auf dem Grundstück verbliebenen Kelleranteils des abgebrochenen ehemaligen Wohngebäudes



Abb. 08 Südlich gelegener Grundstücksteil, Ansicht Carport



Abb. 09 Südlicher Grundstücksteil, Vorderansicht Wochenendhaus, Osten, und Teilansicht Garage, links im Bild



Abb. 10 Südlicher Grundstücksteil, Ansicht Wochenendhaus von Süden