

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 04736 Waldheim, Austraße 19



Gebäudeansicht Straßenseite

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag: 11.06.2024 mit rd.

22.000,00 € ermittelt

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 64 €/ m² Wohnfläche.

Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz

Aktenzeichen: 23 K 217 / 22

Erstellungsdatum: 27.06.2024

Ausfertigung: Nr. 1: Dieses Exposé besteht aus 6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Allgemeine Angaben:

Objektart	Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.
PLZ/Ort	04736 Waldheim
Straße/Hausnummer	Auestraße 19
Grundbuchamt, Grundbuch von	Döbeln, Waldheim
Gemarkung	Waldheim
Blatt	784
Flur	xx
Flurstücknummern	435
Grundstücksgrößen	590,00 m ²
Tag der Ortsbesichtigung	11.06.2024
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Zubehör gem.	kein Zubehör
Scheinbestandteile gem. §95 BauGB	keine Scheinbestandteile
Fremdeigentum	kein Fremdeigentum

Gebäudenutzung:

Hauptnutzung		Wohnfläche	Miete/Pacht	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich
1.	Wohnung Erdgeschoss	120 qm	5,50EUR	eigengenutzt
2.	Wohnung Obergeschoss	122 qm	5,50EUR	leerstehend
3.	Wohnung Dachgeschoss	103 qm	5,50EUR	eigengenutzt

Lagebeschreibung:

Bundesland: Sachsen
 Kreis: Mittelsachsen
 Ort: Waldheim
 Einwohnerzahl: 9280 (Stand: Juni 2022)
 Stadtgliederung: Kernstadt; 4 Stadtteile
 Bevölkerungsdichte: 222 Einwohner je km²

Demografie: rückläufige Prognosen, Überalterung und teilweise Zuwanderung

Entfernungsangaben zu den nächstgrößeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Waldheim - Döbeln:	ca. 12 km
Waldheim - Mittweida:	ca. 17 km
Waldheim - Freiberg:	ca. 36 km
Waldheim - Chemnitz:	ca. 44 km
Waldheim - Landeshauptstadt Dresden:	ca. 65 km
Waldheim - Leipzig:	ca. 70 km
Waldheim - Flughafen Halle/Leipzig	ca. 70 km

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Kerngebiet der Stadt Waldheim. Die Entfernung zum Marktplatz mit dem Rathaus, zwei Bankfilialen, einer Apotheke, einer Drogerie, einem Hotel, zwei Museen und diversen Geschäften sowie Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs beträgt etwa einen Kilometer. Ein Supermarkt ist ca. 3,6 Kilometer entfernt. Im Umkreis von zwei Kilometern befinden sich ein Discounter, ein Getränkemarkt, ein Non-Food-Discounter, eine Tierärztin, ein Baumarkt, mehrere Autohändler und -werkstätten, ein Sportplatz, mehrere Imbissläden, eine Tankstelle, mehrere Ferienunterkünfte und ein Gewerbegebiet. Über den Bahnhof Waldheim, welcher ca. 5 min (PKW) bzw. 2000 Meter entfernt ist, kann die Bahnlinie Chemnitz-Riesa und damit auch der öffentliche Fernverkehr gut erreicht werden.

Beispielsweise kann Chemnitz mit der Regionalbahn in ca. 30 Minuten erreicht werden. Das Bewertungsobjekt liegt an der Auestraße, einer zweispurig ausgebauten Straße mit beidseitigem Gehsteig und Straßenbeleuchtung.

Topografie:	annähernd ebenes Flurstück auf Höhe der angrenzenden Auestraße
Grundstücksform:	Das Grundstück ist gleichmäßig zugeschnitten. Die Form erinnert an ein Rechteck, mit einer kürzeren Nordseite und einer längeren Südseite.
Aufteilung:	Im östlichen Bereich des Flurstücks befindet sich das Wohnhaus. Im Südwesten befindet sich ein Nebengebäude (Garagengebäude). Im Nordwesten befindet sich ein Erholungsgarten. Südlich des Wohnhauses verläuft eine Einfahrt als Zuwegung zu Wohnhaus und Nebengebäude.
Nachbarbebauung:	Sowohl Wohnhaus als auch Garage sind einseitig an Nachbargebäude angebaut (Doppelhaus). Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Wohnbaugebiet. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser aus.
Einfriedung:	Die Bauweise der Umgebungsbebauung kann als offen bezeichnet werden. Das Flurstück ist im Süden mit einem Zaun aus Holz und durch die Rückwand der Garage eingefriedet. Im Westen verläuft entlang der S36 ein Zaun aus Stahl und im Norden ist das Flurstück durch Bäume und Sträucher eingefriedet.

Erschließung:

Das Grundstück ist über die mittel bis stark befahrene, zweispurige Auestraße vollständig erschlossen. Diese Straße verfügt im Bereich des zu bewertenden Flurstücks über einen beidseitigen Bürgersteig sowie Straßenbeleuchtung.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen.

Nach Auskunft des Auftraggebers sind keine Erschließungsbeiträge offen. Nach telefonischer Auskunft eingeholt beim Bauamt der Stadt Waldheim am 09.04.2024 verfügt die Stadt über keine Ausbausatzung mehr. Somit ist nicht mit Ausbaubeiträgen zu rechnen.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplan vom 17.03.1999, Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Lage im Innenbereich, Beurteilung nach §34 BauGB
Energieausweis:	nicht vorhanden

Beschreibung der Bebauung:

Vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus, als Reihenhaus (Kopfhaus) Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Spitzboden
Baujahr	um 1910
Wohnfläche:	ca. 345 m ²
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Treppe, Flur/ Kellergang, 6 Kellerräume inkl. Heizraum Erdgeschoss: Treppenhaus, Flur, Badezimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer 1. Obergeschoss: Treppenhaus, Balkon, WC, Flur, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer Dachgeschoss: Treppenhaus, Flur, WC, Badezimmer, Waschküche, Abstellraum (nicht ausgebaut), Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Esszimmer Spitzboden: ein Raum, nicht ausgebaut
Derzeitige Nutzung:	Das Gebäude wird derzeit vollständig als Wohnhaus von einer Miteigentümerin und ihrer Tochter selbst genutzt. Eine Vermietung erfolgt nach Aussage der bewohnenden Miteigentümerin nicht.

Gebäudekonstruktion:

Fundamente:	unbekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	massives Mauerwerk, vermutlich Bruchstein im Keller und Erdgeschoss sowie einschaliges Ziegelmauerwerk in den Obergeschossen, verputzt

Dach:	Satteldach mit mehreren Gauben unterschiedlicher Größen. Die Dachschrägen im Spitzdach verfügen über keine Dämmung und keine Unterspannbahn. Die Eindeckung besteht aus Teerschindeln. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen überwiegend aus PVC.
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss: Tonnengewölbe vermutlich aus Ziegelsteinen, verputzt und beschichtet Fußbodenaufbau im Erdgeschoss: vermutlich Dielung, mit verschiedenen Belägen (Textilbelag, Steinfliesen, Fliesen, Vinyl) Decke über Erdgeschoss und Obergeschossen: vermutlich Holzbalken und Dielung oder Holzfaserplatten mit Füllung und verschiedenen Belägen (Textilbelag, Vinyl, Fliesen) Decke über Dachgeschoss: Dachsparren ohne Unterspannbahn, ohne weiteren Aufbau
Innenwände:	Raumhöhen: In EG und 1.OG um 2,90 m, im DG ca. 2,40 m Kellergeschoss: massives Mauerwerk, Oberflächen der Innenwände teilweise beschichtet Erdgeschoss: massives Mauerwerk, verputzt Oberflächen der Innenwände beschichtet, bzw. in den Nassräumen gefliest (halbe Raumhöhe) 1. Obergeschoss: massives Mauerwerk, Oberflächen der Innenwände teilweise beschichtet, bzw. in den Nassräumen raumhoch gefliest Dachgeschoss: massives Mauerwerk sowie Dachschrägen, teilweise beschichtet, bzw. in Nassräumen teilweise gefliest
Fenster:	Das Objekt verfügt über wenige Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (straßenseitig) sonst Holzfenster mit einfacher Verglasung.
Treppen:	Kellertreppe: Steintreppe ohne Handlauf Treppe EG - OG: Steintreppen mit einseitigen Holzhandläufen Treppe zum Dachboden: steile Hartholztreppe ohne Handlauf, beidseitig verkleidet Außentreppe: Steintreppe mit Stahlhandlauf
Außentüren:	Eingangstür aus Holz, zweiflügelig mit Glaselement, Kellertür aus Holz mit Glaselement
Innentüren:	Zargen und Türblätter überwiegend aus Holz, baujahrestypische Ausführung bzw. furniertes Holz, teilweise sind Lichtelemente aus Glas vorhanden
Bodenbeläge:	Hof überwiegend mit Steinpflaster oder Betonelementen, schwimmend. Weitere Böden siehe Geschossdecken.
Heizung:	Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung sowie einen Heizkessel für feste Brennstoffe
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation des Hauses ist nicht zeitgemäß. Sie ist teilweise mit Aluminiumleitern und nicht zeitgemäßen Sicherungselementen ausgeführt. Die Leitungen sind zum Teil Aufputz verlegt. Die Zähleinrichtungen befinden sich auf Höhe des 1. Obergeschoss im Treppenhaus und verfügen über keinen zeitgemäßen, verschließbaren Zäblerschrank. Die Unterverteiler der einzelnen Wohneinheiten sind teilweise beschädigt und zum Teil liegen Elektroleitungen offen.
Sanitärinstallation:	generell einfacher Standard, nicht zeitgemäß Kellergeschoss: Hauptanschlüsse für Wasser und Gas. Erdgeschoss: Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Rohleitungen teilweise Aufputz, zusätzlich separates WC mit Waschbecken, halbhoch gefliest Obergeschoss: Vollbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, zusätzlich separates WC mit Waschbecken, halbhoch gefliest Dachgeschoss:

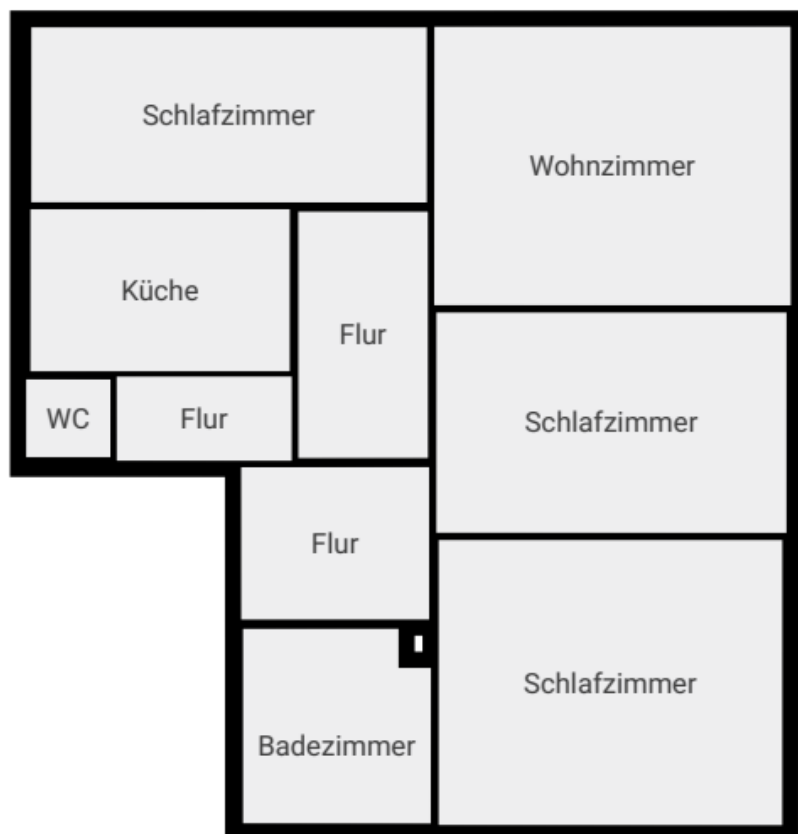
	Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, separates WC mit Waschbecken, nicht gefliest
Versorgungsleitungen:	Trinkwasser, Telefon, Strom, Gas sind als Hausanschlüsse vorhanden, ebenso der Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation.
Grundriss:	Eine Wohnung je Etage, sog. „Einspänner“ Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend.
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	nachträglich angebauter, massiv errichteter Balkon mit Überdachung im 1.OG angrenzend an die Küche mit Blickrichtung zum Garten im hinteren Flurstücksbereich
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist von Straße und Garage aus nahezu barrierefrei erreichbar. Ein Aufzug oder Treppenlift sind nicht vorhanden. Keine der Wohnungen ist barrierefrei erreichbar.

Allgemeinbeurteilung:

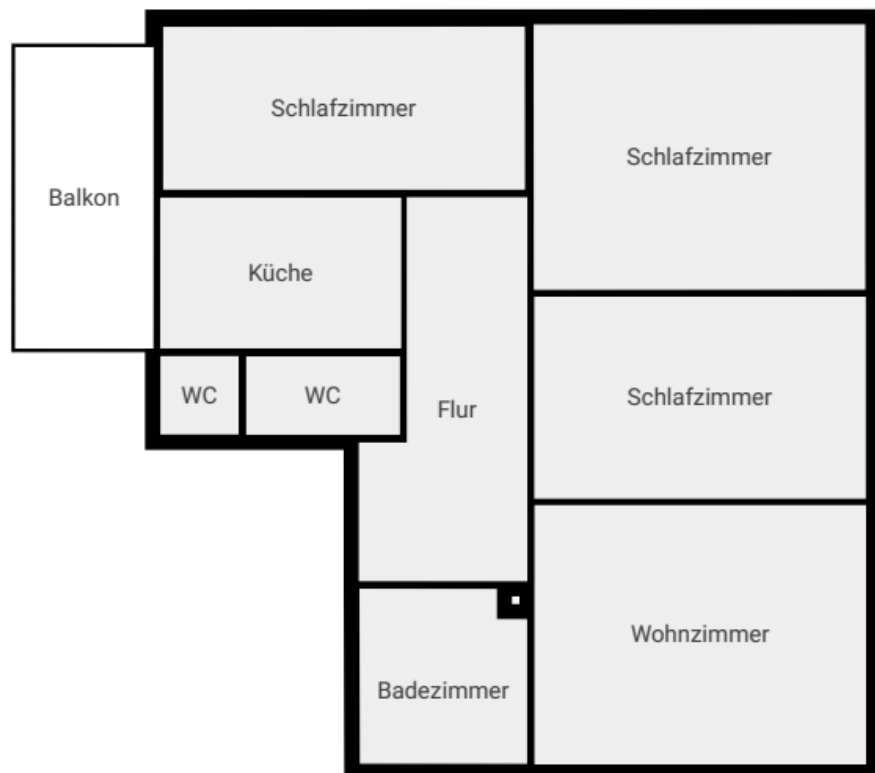
Das Mehrfamilienhaus machte beim Ortstermin einen mäßigen Gesamteindruck. Ein erheblicher Instandhaltungsstau oder Modernisierungsbedarf war beim Ortstermin in mehreren Punkten festzustellen. Um das Gebäude zu nutzen, sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Grundrisssskizzen nicht maßstäblich:

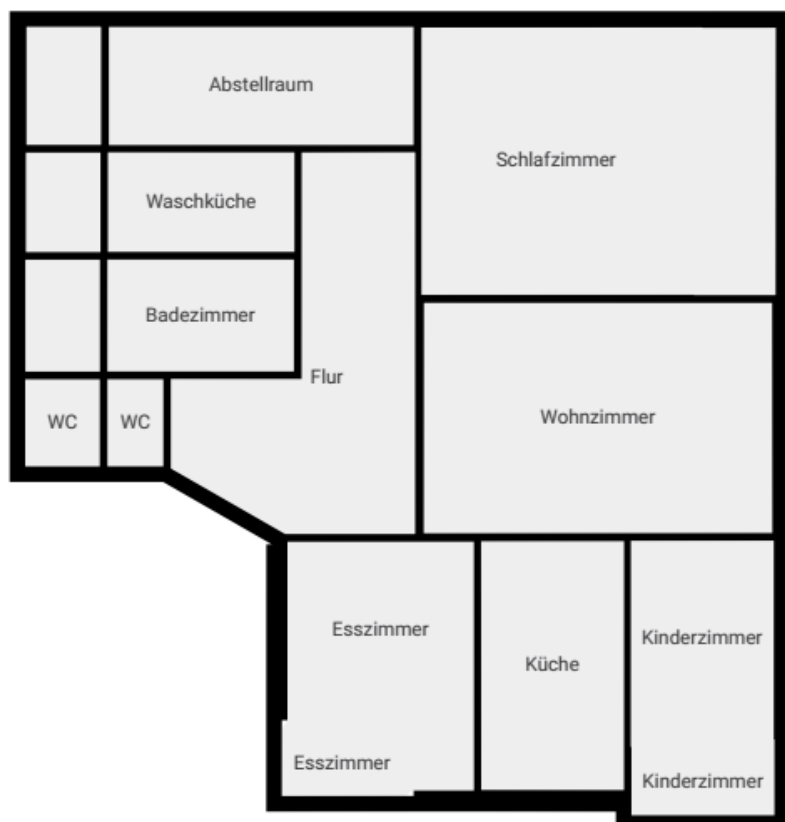
▼ Erdgeschoss



▼ 1. Stock



▼ 2. Stock



Ausgewählte Objektfotos:



Bild 19: Wohnzimmer – 1.OG



Bild 21: Badezimmer – 1.OG



Bild 24: Badezimmertür – 1.OG



Bild 25: Vorraum WC – 1.OG



Bild 26: WC – 1.OG



Bild 27: Küche – 1.OG



Bild 29: Blick in den Garten – 1.OG



Bild 30: Nebengebäude



Bild 31: Balkon Bild 2 – 1.OG



Bild 32: Wand ohne Verkleidung – 1.OG



Bild 33: Schlafzimmer – 1.OG



Bild 34: Schaden an Decke SZ – 1.OG



Bild 35: weiteres Schlafzimmer – 1.OG

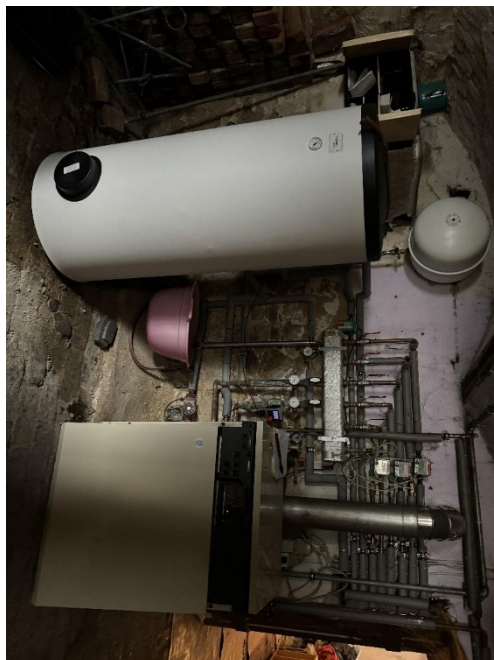


Bild 52: Heizanlage im Keller



Bild 57: Südseite



Bild 64: Westansicht