

EXPOSÉ **zum Gutachten**

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

240,2/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Untere Bahnhofstraße 3, 08294 Löbnitz
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr.1
(2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss)



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **19.03.2019** ermittelt mit rd.

85 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 7,8 fachen
Jahresrohertrag. Der relative Verkehrswert beträgt rd. 489 €/ m²
Nutzfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **14 K 277/18**
- Erstellungsdatum: 10.04.2019
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Lößnitz, Blatt 1849, 240,2/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 1733 Untere Bahnhofstraße 3 Gebäude- und Freifläche zu 600 m² verbunden mit Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. Das Bewertungsgrundstück ist in 4 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1995. Die Miteigentumsanteile erstrecken sich jeweils über eine Etage mit den dort vorhandenen Nutzungseinheiten bzw. Wohnungen.
WEG - Verwaltung:	keine
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	Rechtsanwalt Holger Haeseler Lauterbacher Str. 33, 08459 Neukirchen, Az.: 7 L 194/00
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	19.03.2019
Akt. Nutzung des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus, Erdgeschoss: 2 Gewerbeeinheiten, leer stehend, Obergeschosse: je 3 Wohnungen, gesamt 9 Wohnungen, 4 Wohnungen vermietet, 5 Wohnungen frei
Akt. Nutzung der Räume Nr. 1:	Gewerbliche Nutzung, Unterteilung in 2 Nutzungseinheiten, ehemals Nutzung als Praxis für Ergotherapie und Physiotherapie, nutzbar als Praxis, Büroeinheit o.ä.
Aktuelles Hausgeld:	keine Hausgeldzahlungen
Umfang der Besichtigung:	Die Räume Nr. 1 wurden von Innen besichtigt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lößnitz, 6 Ortsteile, rd. 8 400 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 500 m südwestlich des Stadtzentrums an der Ecke einer Haupt- und Nebenstraße sowie in der Nähe der B 169, des Fußballstadions und des Unteren Bahnhofes von Lößnitz gelegen, in der Nähe verläuft außerdem der Lößnitzbach mit Einmündung des Aubaches, Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, unmittelbare Umgebung von Mischnutzung durch Wohnbebauung sowie gewerblichen Nutzungen geprägt
Verkehrslage:	Unterer Bahnhof Lößnitz, fußläufig rd. 5 min Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Bundesstraßen B 169 in unmittelbarer Nähe, B 101, B 283 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 11 km Nächstgelegene größere Orte: Aue rd. 4 km, Zwickau rd. 30 km, Chemnitz rd. 35 km
Geschäftslage:	mittlere Lage

Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine bekannt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation Kabelfernsehen, Telefonanschluß
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 03.09.2018, Energieverbrauchskennwert 143 kWh/m ² *a
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Mischgebietsfläche

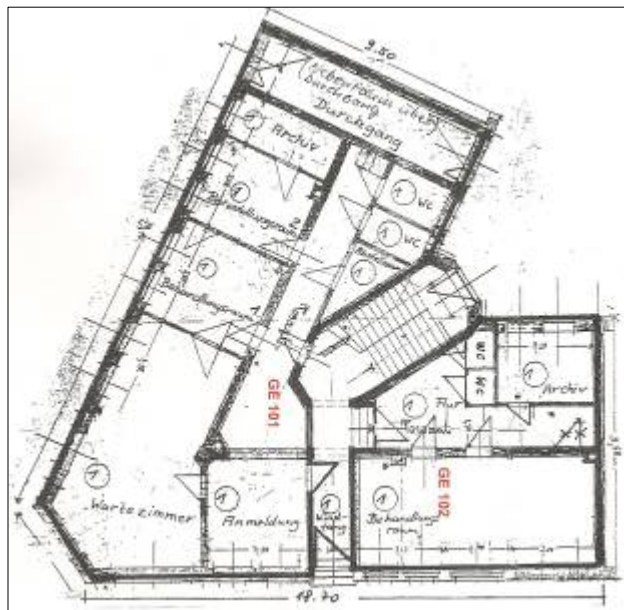
3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage, 3 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden, vollständig unterkellert, Reihenmittelhaus, Gebäudedurchgang, kein Denkmalschutz
Baujahr	um 1906
Modernisierung:	Teilsanierung vorwiegend um 1993, Erneuerung Straßenfassade um 2012
Kellerwände:	Ziegel- und Mischmauerwerk mit Natursteinen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG baujahresgemäße Massivdecke aus Betondielen und Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken
Treppen, Treppenhaus:	zum KG: Betonstufen EG-DG: Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen und Zwischenpodeste Terrazzooberfläche, Metall- Treppengeländer, Treppenhauswände Glattputz, weißer Farbanstrich, je 1 Abstellraum auf Treppenzwischenpodesten im Bereich ehemaliger Toiletten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, meist mit Oberlichtfenstern Rückseite einzelne Holzfenster aus Ursprungsbaujahr und 2 Holz- verbundfenster im EG
Balkone:	keine
Gebäudedurchgang:	Wände Glattputz, Farbanstrich, Wandfliesen rd. 1,20 m hoch, partiell Putzschäden, Putzablösungen infolge von Wandfeuchte, Fußboden Bodenfliesen
Keller:	meist Ziegelboden, Wandputz abgeschlagen, Trennwände Mieterkeller teilweise aus Holzlattenwänden
Dach:	Mansarddach, Dachhaus in Ecklage mit Turmaufbau, Zwerchgiebel zu Straßenseiten, Dachgaupen, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Bitumenschindeln, um 1993, Dachentwässerung Zinkblech
Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper
Allgemeinbeurteilung:	▪ mittlerer, teilsanierter, solider Bauzustand, übliche Gebrauchsspuren, diverse bauliche Mängel z.B. an Putzfassade Gebäuderückseite, Feuchteschäden im Kellergeschoss u.a., ▪ Ausstattungsstandard des Gebäudes einfach-mittel gehalten ▪ Instandsetzungen und weitere Modernisierungen erforderlich ▪ keine Instandhaltungsrücklage gebildet

4. Beschreibung der Räume Nr. 1

Raumaufteilung:	GE 101, links: 4 Zimmer, Anmeldung, Flur, 2 WC, Abstellraum ca. 113 m ² ; Nebenraum über Gebäudedurchgang, rd. 17 m ² GE 102: 2 Zimmer, Flur, 2 WC, ca. 61 m ² , Zugang über 3 Stufen von Hausflur aus Gesamtfläche Räume Nr. 1: ca. 174 m ²
Lichte Raumhöhe:	GE 101: rd. 2,65 m - 2,70 m (bis UK Unterdecke), sonst rd. 3,15 m, Nebenraum über Gebäudedurchgang rd. 1,77 m GE 102: rd. 2,70 m
Wandbekleidungen:	meist Raufasertapete, Farbanstrich, GE 101: Behandlungsraum 1 zwei Wände mit Wandfliesen rd. türhoch, Toiletten Wandfliesen rd. türhoch, GE 102: partiell Wandbekleidungen mit Paneelen, Toiletten Wandfliesen rd. 1,20 hoch
Bodenbeläge:	GE 101: Flur und Anmeldung Laminatboden, sonst textiler Belag, PVC-Belag, Toiletten Bodenfliesen GE 102: Beläge entfernt, Toiletten PVC- Belag
Deckenbekleidung:	GE 101: vielfach abgehängte Decke aus Paneelen, Bereich Anmeldung und Flur Profilholzbekleidung GE 102: Behandlungsraum Kassettendecke, sonst Deckenbekleidung mit Paneelen
Innentüren:	meist glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik (Eiche dunkel)
Sanitäre Installation:	GE 101: 2 Stand-WC, 2 Waschbecken (1 Waschbecken fehlt), 1 Dusche ohne Duschtrennung, jeweils Fensterlüftung GE 102: 2 wandgehängte WC, 2 Waschbecken, jeweils innen liegend zum Teil Waschbecken innerhalb der Zimmer
Stellplatz:	keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Parkmöglichkeiten an der Unteren Bahnhofstraße, Talstraße und umliegenden Nebenstraßen
Zustand der Räume Nr. 1:	renovierungsbedürftiger Zustand, Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten, partiell Feuchteschäden in GE 101 an Außenwänden/ Fußbodenbereich

Grundriss Räume Nr. 1, ohne Maßstab



Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Untere Bahnhofstraße (rechts) und Talstraße (links) und Lage der Räume Nr. 1 im EG, Nordwesten



Abb. 02 Gebäuderückansicht, Osten



Abb. 06 Nutzungseinheit GE 101, Teilansicht ehemaliger Anmeldungsbereich



Abb. 10 Nutzungseinheit GE 101, Teilansicht WC



Abb. 08 Nutzungseinheit GE 101, Teilansicht Wartezimmer mit Blick in Richtung Behandlungsraum 1



Abb. 09 Nutzungseinheit GE 101, Teilansicht des Flures mit Blick in Richtung Zugang Abstellbereich über Gebäudedurchgang



Abb. 12 Nutzungseinheit GE 102, Teilansicht Behandlungsraum



Abb. 13 Nutzungseinheit GE 102, Teilansicht des Flures und Blick zu WC's, links