

EXPOSÉ zum Gutachten

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

**259,5/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Untere Bahnhofstraße 3, 08294 Löbnitz
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 3
(3 Wohnungen im 2. Obergeschoss)**



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

103 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 8,0 fachen
Jahresrohertrag. Der relative Verkehrswert beträgt rd. 480 €/ m²
Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **14 K 279/18**
- 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 1851, 259,5/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 1733 Untere Bahnhofstraße 3 Gebäude- und Freifläche zu 600 m ² verbunden mit Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. 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 196/00
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	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. 3:	Wohnnutzung, Unterteilung in 3 Wohnungen, 1 Wohnung vermietet, 2 Wohnungen frei
Aktuelles Hausgeld:	keine Hausgeldzahlungen
Umfang der Besichtigung:	Die Räume Nr. 3 im Bereich der freien Wohnungen WE 301 und 303 wurden von Innen besichtigt. Eine Besichtigung der Wohnung WE 302, mitte, wurde vom Mieter nicht gestattet.

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

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
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 ausgebautes 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, Dachgauben, 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. 3

Raumaufteilung:	WE 301, links: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, ca. 57,6 m ² WE 302, mittig: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC, ca. 95,8 m ² WE 303, rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, ca. 61,2 m ² Gesamtfläche Räume Nr. 3: ca. 214,6 m ²
Lichte Raumhöhen:	rd. 2,50 m - 2,90 m
Wandbekleidungen:	WE 301, WE 303: Papiertapeten, WE 302: Unterstellung Raufasertapete, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küchen Bäder, WC teilweise Wandfliesen rd. 1,40 m - 2,00 m hoch
Unterdecken:	Bäder Bekleidung mit Deckenpaneelen, sonst meist Putz, vereinzelt Styropordeckenplatten
Bodenbeläge:	WE 301, WE 303: meist PVC-Belag oder Linoleum im Altbestand und verschlissen, WE 302: Wohnzimmer Parkettboden, sonst Laminatboden (nach Mieterangaben Einbau mieterseits) Bäder, WC, Küche Bodenfliesen
Innentüren:	WE 301, WE 303: Holzfüllungstüren im Altbestand, Farbanstrich, teilweise Glaseinsätze, WE 302: erneuerte glatte Holzwerkstofftüren, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	WE 301, WE 303: Badausstattung jeweils mit Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Fensterlüftung, WE 302: Bad mit Wanne, 1 Waschbecken, Fensterlüftung, separates WC mit wandgehendtem WC und 1 Waschbecken, innen liegend
Elf- Ausstattung:	zweckmäßig, Leitungsanlagen meist unter Putz, in WE 301 und 303 teilweise auf Putz
Stellplatz:	keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Parkmöglichkeiten an der Unteren Bahnhofstraße, Talstraße und umliegenden Nebenstraßen
Zustand der Räume Nr. 3:	WE 301, WE 303: meist überalterter nicht mehr zeitgemäßer Zustand und Ausstattungsstandard, Badausstattung aus Zeitraum um 1993, Renovierung und Modernisierung der Wohnräume erforderlich, WE 302 keine Innenbesichtigung, Unterstellung modernisierter, mittlerer Ausstattungsstandard und vermietbarer Zustand

Grundriss Räume Nr. 3, ohne Maßstab



Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von der Unteren Bahnhofstraße aus und Lage der Räume Nr. 3 im 2.OG, Westen



Abb. 02 Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von der Talstraße aus und Lage der Räume Nr. 3 im 2.OG, Norden



Abb. 05 Wohnung Nr. 301, links, Teilansicht Wohnzimmer



Abb. 07 Wohnung Nr. 301, links, Teilansicht des Bades



Abb. 09 Wohnung Nr. 301, links, Teilansicht des Flures



Abb. 11 Wohnung Nr. 303, rechts, Teilansicht der Küche mit Zugang zum Wohnzimmer



Abb. 12 Wohnung Nr. 303, rechts, Teilansicht des Wohnzimmers



Abb. 13 Wohnung Nr. 303, rechts, Teilansicht des Bades