

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Wohn- und Gewerbeobjekt
bebaute Grundstück
in 09526 Olbernhau, Rungstockstraße 120



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 04.03.2025 ermittelt mit rd.

270 000,00 €.

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 351 €/ m² Wohn-/ Nutzfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 272/24**
- Erstellungsdatum: 20.03.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 5 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Wohn- und Gewerbeobjekt
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Marienberg, Grundbuch von Olbernhau, Blatt 3209, Gemarkung Olbernhau, lfd. Nr. 5: Flnr. 943/1 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Rungstockstraße 120 zu 4 086 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	04.03.2025
Gebäudenutzung, Nutzungsmöglichkeiten	Wohn- und Gewerbenutzung durch Eigentümer 2 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit Objekt für Wohn- und Gewerbenutzung verwendbar, ggf. Nutzungseinschränkungen wegen abgelegener Gesamtlage und bauordnungsrechtlicher Beschränkungen
Umfang der Besichtigung:	Ein Zutritt zum Grundstück sowie eine Innenbesichtigung der Gebäude wurden nicht gestattet. Das Bewertungsobjekt wurde von außen in Augenschein genommen. Die Gebäuderückseite sowie die rückwärtige Grundstücksfläche konnten nicht besichtigt werden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Olbernhau mit Ortsteilen ca. 10 000 Einwohner Lage nahe an der Tschechischen Grenze; Region um Olbernhau durch erzgebirgische Volkskunst bekannt
Demografische Entwicklung:	eher rückläufige Bevölkerungsprognose mit Abwanderung und Überalterung
Innerörtliche Lage:	am südwestlichen Ortsrand von Olbernhau, außerhalb der geschlossenen Ortslage, am nördlichen Waldrand des Landschaftsschutzgebietes Rungstock und direkt angrenzend an den Rungstockbach gelegen Versorgungseinrichtungen, Arzt, Kindergarten, Schulen in Olbernhau und vorzugsweise mit einem eigenen Fahrzeug erreichbar unmittelbare Umgebung von Waldflächen/ Wandergebiet geprägt
Verkehrslage:	Bushaltestelle in größerer fußläufiger Entfernung Bahnhof Olbernhau rd. 2,5 km Bundesstraßen B 171 in der Ortslage Autobahnzufahrt BAB 72, BAB 4 ca. 30-40 km Nächstgelegene größere Orte: Chemnitz ca. 45 km, Freiberg ca. 36 km, Zschopau ca. 30 km, Marienberg ca. 16 km
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, Grundstück nach Norden, zum Rundstockbach fallend, Grundstück in ebene Teilflächen angelegt, Kellergeschoss auf Gebäuderückseite oberirdisch

Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohn- und Geschäftslage außerhalb der geschlossenen Ortslage am Rand eines Waldgebietes und an einem Bachlauf
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unterstellung: Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Teilbiologische Kläranlage, bestehende Kläranlage ist noch an die aktuellen Anforderungen für Vollbiologie anzupassen Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet, Grundstückszufahrten offen an nördlicher Grundstücksgrenze verläuft der Rungstockbach, ein Gewässer II. Ordnung in Straßennähe sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich einzelne Strommasten vorhanden Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	kein rechtskräftiger FNP, Darstellung als Grundstück im Außenbereich
Bauordnungsrecht:	Außenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB
Energieausweis:	liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet:	nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gelegen, Beeinträchtigungen durch Hochwasser können durch die Lage unmittelbar am Rungstockbach jedoch nicht ausgeschlossen werden

3. Beschreibung der Gebäude

Vorhandene Bebauung:	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Wohn- und Gewerbegebäude, 2 Normalgeschosse, Annahme nahezu vollständig unterkellert (ohne Vorbau), Kellergeschoss auf Gebäuderückseite oberirdisch ▫ Lagergebäude, eingeschossig, Annahme nicht unterkellert, an westliche Giebelseite des Wohn- und Gewerbegebäude angebaut ▫ Unterstand, Annahme Stahl-/Holzkonstruktion, Dacheindeckung Trapezblech auf Stahlträgern
Baujahr, Historie	Wohn- und Gewerbegebäude, ehemaliges Produktionsgebäude, um 1894 Lagergebäude um 1954 Grundstück bis um 1992 Gewerbenutzung durch VEB Vero Holzspielwaren und Kunstgewerbe Olbernhau für Herstellung von Verpackungen
Modernisierungen, äußerlich erkennbar und Annahmen:	Wohn- und Gewerbegebäude: Annahme Teilmodernisierungen ab um 1996: Einbau von 2 Wohnungen, teilweise Einbau von Kunststoff-Fenstern, Erneuerung von Installationen und Elt-Anlagen, Einbau von Sanitäreinrichtungen und Bädern, Erneuerungen am Innenausbau, PV-Anlage Lagergebäude: keine erkennbar
Wohn- und Nutzfläche	Keine Bauzeichnungen, kein Flächenaufmaß, Wohn- und Nutzflächen können daher von tatsächlichen Flächen und Art der Nutzung abweichen! <u>Nutzfläche, näherungsweise:</u> Kellergeschoss Wohn- und Gewerbegebäude: 191 m ² Lagergebäude: 149 m ² Nutzfläche gesamt: 340 m ²

Wohnfläche, Annahme:

Erdgeschoss Wohn- und Gewerbegebäude:	215 m ²
Obergeschoss Wohn- und Gewerbegebäude:	<u>215 m²</u>
Wohnfläche gesamt, rd.:	430 m ²
Summe Wohn- und Nutzfläche:	ca. 770 m²

Wohn- und Gewerbegebäude**Konstruktionsart:**

Umfassungswände:	Massivbau Ziegelmauerwerk, Wandstärken ca. 24 cm – 48 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Unterstellung teilweise Trockenbauwände
Stützen:	Stahlstützen, Stahlträger, gusseiserne Säulen
Geschossdecken:	über KG anteilig Massivdecke aus Kappengewölbe, sonst Annahme Holzbalkendecken
Treppen:	KG-OG: Annahme Holztreppen, ggf. anteilig erneuert
Fenster:	Annahme meist Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstüren	Kunststofftüren, Glaseinsatz, einflügelig
Dachform:	flach geneigtes Satteldach, Vorbau flaches Pultdach
Dachkonstruktion:	Annahme Holzkonstruktion im Bestand
Dacheindeckung:	Bitumenpappe auf Dachschalung
Dachentwässerung:	Zinkblech
Außenansicht:	teilweise erneuerte Putzfassade, partiell Verfärbungen und Feuchteabgrenzungen, erneuerte Holzverschalungsflächen, Straßenseite senkrechte Klinkerstreifen, Zwischenflächen ohne Oberputz

Innenausstattung der Wohn- und Gewerberäume:**nicht bekannt****Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung**

Heizung:	Annahme: Zentralheizung, Plattenheizkörper, Heizmedium nicht bekannt
Elektroinstallation:	Annahme: zweckmäßige, übliche Ausstattung, Unterputz-Installationen, Erneuerungen ab 1996, PV-Anlage
Warmwasserversorgung:	Annahme: zentral über Heizung
Sanitärinstallation:	Unterstellung: Bad, WC innerhalb der Wohnungen, Toiletten für Gewerbe im Kellergeschoss

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohn- und Gewerbegebäude weist zum Bewertungszeitpunkt bis auf die Schäden und Mängel an der Putzfassade äußerlich einen soliden, teilmodernisierten Bauzustand auf.

Das Lagergebäude befindet sich zum Bewertungszeitpunkt bis auf übliche Gebrauchsspuren äußerlich ebenfalls einen soliden, instandgehaltenen Bauzustand.

Über den Zustand und Modernisierungsumfang des Innenausbauens, Ausstattungsstandard von Wohn- und Gewerberäumen, tatsächliche Raumaufteilungen sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb der Gebäude und an Gebäuderückseiten kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und nicht Einsehbarkeit der Gebäuderückseiten keine Aussage getroffen werden. Es besteht diesbezüglich für den Erwerber ein wirtschaftliches Risiko!

Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass sich die Gebäude in einem mittleren Zustand befinden und der Ausstattungsstandard einfach- mittel gehalten ist.

Das Bewertungsobjekt ist wie bisher für eine Wohn- und Gewerbenutzung, vorzugsweise im Rahmen einer Eigennutzung verwendbar. Das Lagergebäude könnte ggf. auch als Garage oder Werkstatt genutzt werden. Wegen der Lage im Außenbereich, Lage nahe einer Waldfläche sowie an einem Bachlauf können Bau- und Nutzungseinschränkungen möglich sein. Als nachteilig kann sich außerdem die eher abgelegene Wohn- und Geschäftslage mit größerer Entfernung zu Versorgungseinrichtungen aller Art sowie die eher eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten z.B. durch LKW darstellen. Das Objekt ist in Bezug auf die naturnahe Umgebung und Gesamtlage für Naturliebhaber geeignet.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohn- und Gewerbegebäudes mit Vorbau, Süden



Abb. 02 Ansicht des Gebäudes von Westen und angebautes Lagergebäude



Abb. 06 Ansicht der westlichen Grundstücksgrenze, Geländesituation und Teilansicht Unterstand auf rückwärtiger Hoffläche



Abb. 08 Teilansicht Zufahrt auf der Ostseite des Grundstücks zur rückwärtigen Grundstücksfläche