

E X P O S É zum Gutachten

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

Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 09627 Bobritzsch-Hilbersdorf, Bobritzschtalstraße 88



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **18.07.2023** ermittelt mit rd.

72 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 351 €/m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 65/23**
- Erstellungsdatum: 15.08.2023
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Einfamilienhaus
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Freiberg, Grundbuch von Oberbobritzsch, Blatt 364, Gemarkung Oberbobritzsch, lfd. Nr. 1 Flnr.: 329 b Bobritzschtalstraße 88, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 550 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	18.07.2023
Gebäudenutzung:	Objekt unterliegt Eigennutzung zu Wohnzwecken als EFH, Umnutzung zu EFH mit Einliegerwohnung sowie Zwei-bis Dreifamilienhaus möglich
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude wurde von innen und außen besichtigt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bobritzsch-Hilbersdorf , 5 Ortsteile, insgesamt ca. 5 700 Einwohner
Demografische Entwicklung:	eher rückläufige Bevölkerungsprognose mit Abwanderung und Überalterung
Innerörtliche Lage:	im südlichen Ortsteil Oberbobritzsch und hier etwa im Zentrum des Ortsteils, in der Nähe eines Sportplatzes und gegenüber eines Imbiß/Bistro gelegen Versorgungseinrichtungen, Arzt, Kindergarten, Schulen in Ortsteilen, Klingenberg oder Freiberg und mit öffentlichen Verkehrsmitteln, vorzugsweise jedoch mit einem eigenen Fahrzeug erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus aufgelockerter Bebauung aus meist Wohngebäuden, Gehöften und vereinzelt kleinerem Handwerk/Gewerbe geprägt, südlich angrenzendes Wohngrundstück leerstehend, überaltert und unsaniert außerhalb der Ortslage schließen Landwirtschaftsflächen an
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Bahnhaltelpunkt Niederbobritzsch, rd. 5 km, Bahnlinie Chemnitz-Dresden Bundesstraße B 171, B 173 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 28 km Nächstgelegene größere Orte: Freiberg ca. 12 km, Dresden ca. 35 km, Chemnitz ca. 52 km
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, Grundstück nach Osten steil ansteigend, Freiflächen in ebene Teilflächen angelegt, Bobritzschtalstraße nahezu eben
Wohnlage:	dörfliche, eher einfache Wohnlage

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation im Mischsystem Telefonanschluss, SAT-TV-Anlage
	wasserführende Brunnenanlage innerhalb des Gebäudes, Nutzung momentan für Gartenwasser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet Hauseingangsseite nahezu an der Grenze zur Bobritzschtalstraße errichtet Grenzbebauung durch nördliche Giebelwand des Gebäudes Bobritzschtalstr. 86
	Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt
Erschließung	Bobritzschtalstraße Staatstraße S 208, voll ausgebaut, im Bereich Bewertungsobjekt keine Gehwege, am Bewertungsobjekt/ Hauseingangsbereich schmaler Grünstreifen mit Wiese
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	FNP Stand Vorentwurf 06/2019, Darstellung des Bewertungsgrundstücks als Gemischte Baufläche
Bauordnungsrecht:	Lage im Innenbereich, Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Energieausweis:	nicht vorhanden

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, freistehend Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss Kellergeschoss wegen Geländesituation vorwiegend oberirdisch, Erdgeschoss auf Straßenseite und Giebelseiten meist als Obergeschoss
Baujahr	vor 1800, vermutlich ab 1740 Erneuerung Decke über EG und Dachgeschoss um 2003
Wohn- und Nebenfläche	Wohnfläche rd. 205 m ² zzgl. ausbaufähige Fläche im DG von ca. 130 m ² , Nebenfläche KG rd. 93 m ²
Raumaufteilung:	KG: 2 Garagen, Heizung/Öllager, Gewölbekeller, Wasserhaus mit Brunnen, Nebenräume, Hauseingang mit Hausflur, Bad, 1 Zimmer EG: 7 Zimmer, Küche, Veranda, Flur DG: 1 Raum, nicht ausgebaut, ausbaufähig zu Wohnzwecken
Modernisierungen Wohngebäude:	Teilmodernisierung ab um 2003: Erneuerung Decke über Erdgeschoss Kompletterneuerung Dachgeschoß mit Neubau Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Dachentwässerung, Fenster, Außenwände, teilweise Elt-Installationen Sonstiges Gebäude: teilweise Erneuerung von Fenstern um 1990/ 2003/ 2007, teilweise Erneuerung von Leitungsanlagen und Wohnraumausstattungen, Erneuerung Brenner der Ölheizungsanlage um 2012 u.a.
Wohngebäude: Gebäudekonstruktion Konstruktionsart:	Massivbauweise

Umfassungswände:	KG Bruchsteinmauerwerk, EG/ DG Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG Kappengewölbedecke und Holzbalkendecke im Bestand über EG erneuerte Massivdecke/ Betondielen
Treppen:	KG-EG einfache, geradläufige Holztreppe im Bestand EG-DG einfache Außentreppe, verzinkte Stahlkonstruktion
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, verschiedene Einbauzeiträume ab um 1990, 2003, 2007 Dachflächenfenster um 2003
Hauseingangstür, Tür zum DG:	Kunststofftüren, einflüglig, Glaseinsätze
Balkon:	im Dachgeschoss vorbereitet, kein Balkonausbau

Innenausstattung der Wohnräume:

Innenwandflächen:	Wohnräume Putz, Raufasertapete, Farbanstrich, Altputz mit Verfärbungen, Fehlstellen, Bad KG Altfliesen, rd. 1,20 m hoch
Deckenbekleidungen:	meist Putz, EG teilweise Styropordeckenplatten
Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Kinderzimmer Laminatboden, Küche Vinyl-Belag, sonst zum Teil textiler Belag, keine Beläge
Zimmertüren:	unterschiedliche Türen aus glatten Holzwerkstofftüren, Holzfüllungstüren im Altbestand, teilweise Farbanstrich, partiell unfertiger Einbauzustand

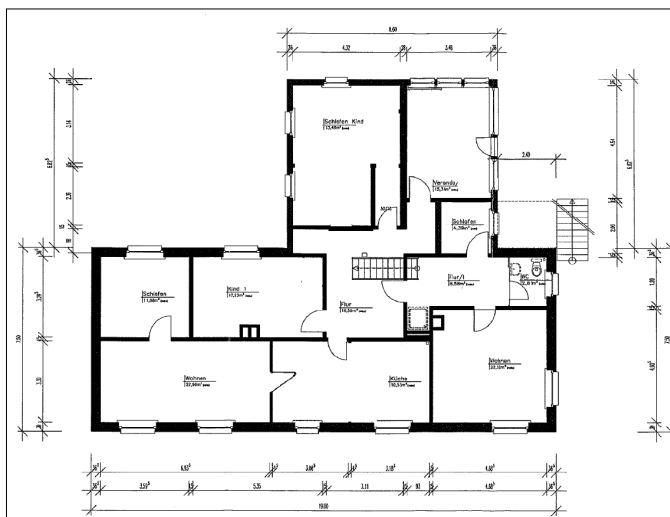
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fabrikat Wolf, Erneuerung Brenner 2012, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	EG Wohnzimmer einfacher Kaminofen, DG ohne Heizung übliche Ausstattung, unfertige Installationen, in Wohnräumen im EG meist unter Putz, sonst vielfach auf Putz, Elt-Installationen im Dachgeschoss begonnen
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Sanitärinstallation:	
KG:	Bad: 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, 1 Wanne, Waschmaschinenanschluss, Badausstattung überaltert
EG:	keine, Wasser-/Abwasseranschlüsse vorbereitet
DG:	keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt einen teilweise modernisierten, vielfach jedoch überalterten und unfertigen Bauzustand auf. Im Zeitraum um 2003 wurde das Gebäude teilweise modernisiert. Es erfolgte insbesondere der Neubau des Dachgeschosses mit Erneuerung der Geschossdecke über dem Erdgeschoss. Das neue Dachgeschoss befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand ohne Innenausbau.

Für eine Gebäudenutzung sind umfangreiche Instandsetzungen und weitere Modernisierungen in Verbindung mit einer Nutzungskonzeption erforderlich.



**Übersichtsgrundriss EG/OG,
ohne Maßstab**

Anmerkung: Das WC und Dusche
sind vor Ort nicht vorhanden.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes, Westen, mit Hauseingang und Teilansicht Giebelseite Süden



Abb. 03 Ansicht des Gebäudes von Süden



Abb. 04 Teilansicht Gebäuderückseite mit Zugang über Außentreppe zum Dachgeschoss, Osten

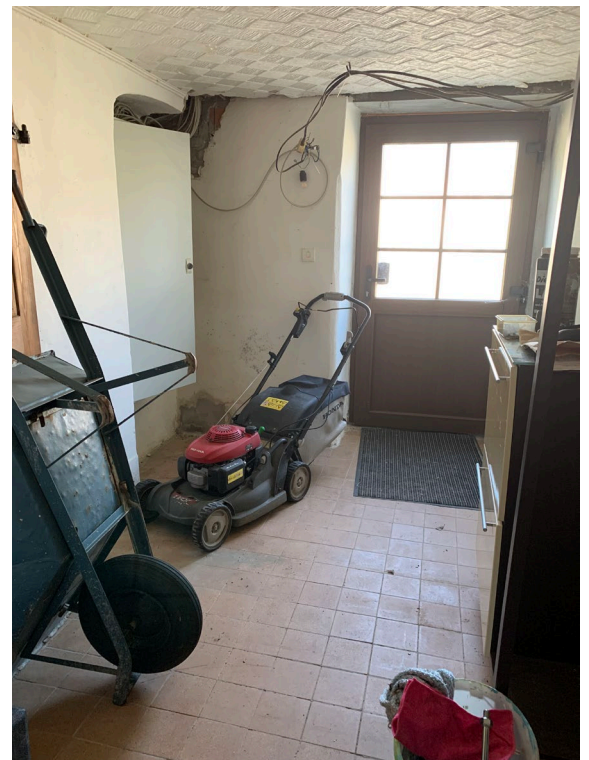


Abb. 07 Kellergeschoss, Teilansicht Hauseingangssituation und Ansicht Hauseingangstür



Abb. 08 Kellergeschoss, Teilansicht des Bades



Abb. 13 Kellergeschoss, Flur mit Treppe zum EG/OG

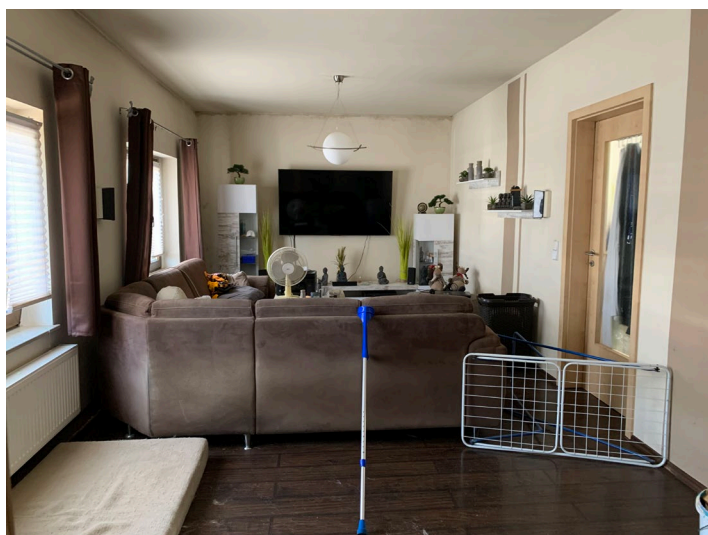


Abb. 15 Erd-/Obergeschoss, Teilansicht Wohnzimmer



Abb. 23 Dachgeschoss, Ansicht in Richtung Süden mit Ausgang zum geplanten Balkon