



### 1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 27.09.2023
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 79/23
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	942 m <sup>2</sup>
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit seitlichem Anbau
Wohnfläche:	81,80 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	selbst genutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	14.09.2023
<b>Verkehrswert</b> (i.S.d. §194 BauGB):	<b>38.000 €</b>

### 2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Erzgebirge, Gemeinde Raschau-Markersbach
Verkehrslage:	liegt an der B 101, die von Annaberg-Buchholz über Scheibenberg nach Schwarzenberg führt, von dort über die B 169 oder B 93 Zufahrt zur A 72 Chemnitz ist ca. 35 km entfernt
Wohnlage:	kleines Siedlungsgebiet in starker Hanglage, ruhig gelegen, 2 km von Stadtzentrum entfernt, Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum
Art der Bebauung in der Umgebung:	offene Bebauung mit eingeschossigen Doppelhäusern
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb von Wohnbaufläche
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist <b>kein</b> Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Wohnhaus: 1937, Anbau: 1973
Teilsanierung/Umbau:	2019
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, Massivbauweise
Art der Gebäude:	WH: eingeschossig, einfach ausgebautes DG, KG Anbau: eingeschossig, teilunterkellert
Nutzung:	vollständig selbst genutzt
Dach:	WH: Satteldach als Pfettendach mit Schiefereindeckung, lange Standzeit Anbau: Bitumenbahneindeckung
Treppe:	Holztreppe zum Dachgeschoss, massive Treppe zum Kellergeschoss
Fenster:	ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innen weiß, außen braun, ohne Sprossen,
Türen:	Hauseingang: braune Holztür mit Glaseinsätzen Innentüren: einfache weiße Türen, teilweise keine Türen
Außenansicht:	alter Rauhputz, lange Standzeit, Schadstellen vorhanden, kleine Holzverkleidung unter dem Dach, schwarze Dachdeckung, Granitsockel
Innenausstattung:	sehr einfache Innenausstattung, sehr kleines Bad mit Dusche und Waschbecken, separates WC, Zentralheizung defekt, Kaminofen vorhanden, einfache Wand-, Decken- und Bodenbeläge, teilweise unvollständig, feuchter Keller, teilw. Bauschäden
Außenanlagen:	ungepflegter Garten in starker Hanglage, 14 m Höhenunterschied, Außentrepfen schräg und verschoben, Stützmauern defekt,

Anbau/Wohnhaus:

