



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 06.08.2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 92 / 24
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	310 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit Garagenanbau
Wohnfläche:	ca. 104 m ² , Nutzfläche, ca. 31 m ²
Vermietungssituation:	leerstehend - eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	10.07.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	39.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Mittelsachsen, Gemeinde Sayda, Gemarkung Sayda
Verkehrslage:	im Stadtzentrum von Sayda gelegen, Sayda durch B 171 erschlossen, die von Marienberg nach Dresden führt, außerdem kreuzt B 101, die von Annaberg/Buchholz nach Freiberg führt, An AASS Siebenlehn Anschluss an A 4 Sayda liegt ca. 30 km südlich von Freiberg und ca. 10 km nordöstlich von Olbernhau, von dort führt die B 174 nach Chemnitz, dort besteht Anschluss an die A 4 und die A 72
Wohnlage/Infrastruktur:	Bewertungsobjekt liegt zentral in Sayda, gegenüber steht Grundschule und dahinter schließt sich Kirchengelände an, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grund- und Oberschule und Ärzte vorhanden
Art der Bebauung in der Umgebung:	innerhalb geschlossener Bebauung
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb eines Mischgebietes
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Wohnhaus: ca. 1899 Anbau: ca. 1970
Teilsanierung:	in den 1990er Jahren: Einbau einer Ölzentralheizung und eines Bades
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, Massivbauweise
Art der Gebäude:	WH: zweigeschossig, DG nicht ausgebaut, teilweise KG Anbau: eingeschossig, Flachdach
Nutzung:	seit 6 Jahren leerstehend
Dach:	WH: Satteldach als Pfettendach mit Asbest- und Preolitschindeln, lange Standzeit, Anbau: Bitumendachpappe
Treppe:	massive Treppe von EG zu OG mit Terrazzobelag, Holztreppe zum OG und Holzstiege zum Dachgeschoss
Fenster:	einflügelige Holzverbundfenster, ohne Sprossen
Türen:	Hauseingang: braune Holztür mit Glaseinsätzen Innentüren: einfache, weiß gestrichene Holztüren mit Blendrahmen
Außenansicht:	alter Putz, lange Standzeit, Schadstellen vorhanden, Fenster symmetrisch angeordnet,
Innenausstattung:	einfache Ausstattung, überwiegend verbraucht, fensterloses Bad mit Wanne, WC und WB, Sanitärobjekte verbraucht, zusätzlich 2 x separates WC
Außenanlagen:	einfacher Hinterhof, ohne Bepflanzung, Wiesenfläche, Wildwuchs, rückseitige Zufahrt offensichtlich nicht gesichert
Baumängel:	Außen- und Innenwände im EG von aufsteigender Feuchte belastet, Bildung von Schimmel und salpeter, Putz- und Farbschäden an den Außenwänden, veraltete Dachdeckung, speziell Asbestschindeln, keine Wärmedämmung vorhanden noch komplett möbliert und mit diversen Gegenständen versehen

schematischer Grundriss EG Wohnhaus:

