

Hauptstraße 50
09221 Neukirchen

Telefon: (0371) 230983
Telefax: 037127232047

Datum: 07.01.2023
Az.: 220946

GUTACHTEN

Exposé

Gegenstand:

Ermittlung des die unbelasteten Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194
Baugesetzbuch für die bebauten und unbebauten Grundstücke in 09526
Olbernhau OT Pfaffroda, Dresdener Straße 130 (Flurstücke 5/5 und 7/3 –
Gemarkung Dittmannsdorf)



Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz
-Zwangsversteigerung/ Zwangsverwaltung-
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz
Aktenzeichen : 27 K 128/22

Grundstücksangaben:

Grundstück 1
Grundbuch: Dittmannsdorf
Blatt: 155
lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Dittmannsdorf
Flurstücks- Nr.: 5/5
Gesamtgröße: 1.938 m²

	Belastungen:	Abteilung II des Grundbuches: Zwangsversteigerungsverfahren, Zwangsverwaltungsverfahren, Wege- und Betretungsrechte,
Grundstücksangaben:	<u>Grundstück 2</u> Grundbuch: Blatt: lfd. Nr.: Gemarkung: Flurstücks- Nr.: Gesamtgröße: Belastungen:	Dittmannsdorf 155 4 Dittmannsdorf 7/3 85 m ² Abteilung II des Grundbuches: Zwangsversteigerungsverfahren, Zwangsverwaltungsverfahren, Wege- und Betretungsrechte,
Zweck des Gutachtens:	Vorbereitung einer Zwangsversteigerung,	
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2022	
Qualitätsstichtag:	25.10.2022	
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Eigentümer wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht genannt,	
Grundstücksbeschreibung:	<u>Flurstück 5/5</u> bebaut, <u>Wohnhaus</u> zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (6 Wohnungen),, freistehend, DG ist ausgebaut, Gebäude ist unterkellert, Nutzung der einzelnen Geschosse: EG – DG: Wohnräume, KG: Abstell- und Funktionsräume, Spitzboden: Abstellräume, Ausstattung: Bad/WC, Luftkachelöfen, dezentrale Warmwasserversorgung, Nachtspeicherheizung (2 Wohnungen), 5 Wohnungen leerstehend, Wohnfläche gesamt: ca. 400 m ² , Kfz-Stellplätze max.6 Baujahr: 1990, Modernisierungen und Sanierungen (seit 1990): - keine <u>Außenanlagen:</u> Versorgungsanlagen von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz (Elektroenergie, Telekommunikation), Versorgung Trinkwasser – Brunnenanlage auf benachbarten Grundstück, Entsorgung Abwasser – Kleinkläranlage, Betonkontrollschächte und Rohr- Leitungen auf Bewertungsgrundstück, Befestigung Zufahrt, Zugänge und Wege – wassergebundene Decke und Ortbeton, Befestigung Stellplätze – Betonlochplatten, Wäschestangen – Stahlrohrkonstruktion, Sonstige Flächen sind Grünflächen (Rasen, Ziergehölze, Hecke, Koniferen, sonstiger Aufwuchs), <u>Flurstück 7/3</u> unbebaut, Befestigung Weg – wassergebundene Decke und Bitumenbelag,	

Lage: im Ortsteil Pfaffroda/ Dittmannsdorf in südlicher Ortsrandlage des Ortsteils, Die Entfernung zum Zentrum (Markt/ Rathaus) der Stadt beträgt ca. 10 km.

Besonderheiten: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als befriedigend zu bewerten. Es besteht teilweise ein Sanierungs-, Modernisierungs- und Reparaturbedarf.

Wertermittlung:	Bodenwertermittlung (als Grundlage für die Wertermittlung)	
	Bodenwert (baureifes Land)	15,00 €/m²
	Bodenwert (Verkehrsfläche)	3,60 €/m²
	Bodenwert (Flurstück 5/5)	27.656,00 €
	Bodenwert (Flurstück 7/3)	306,00 €
	Ertragswertermittlung Flurstück 5/5)	
	Ertragswert	240.000,00 €
	Sachwertermittlung (Flurstück 5/5)	
	Sachwert	263.000,00 €
	Vergleichswertermittlung (Flurstück 7/3)	
	Vergleichswert	1.900,00 €

Verkehrswert: Grundstück 1:
Grundstücke mit der Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der Sachwert wurde zur Stützung ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.10.2022 ermittelt mit rd.

244.000,00 €

Grundstück 2:
Grundstücke mit der Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.10.2022 ermittelt mit rd.

1.900,00 €

Wirtschaftliche Einheit Grundstück 1 und Grundstück 2:
Der **unbelastete Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke 1 und 2** wurde zum Stichtag 25.10.2022 ermittelt mit rd.

246.000,00 €

Inventar/ Fremdeigentum: Inventar und Fremdeigentum konnte auf dem Grundstück nicht festgestellt werden.

Foto 1 Ansicht Wohnhaus – Nordseite
Siehe Foto auf Deckblatt dieses Exposé

Foto 2 Ansicht Wohnhaus – Südseite



Foto 3 Innenansicht Wohnhaus – Wohnzimmer (Beispiel)



Foto 4 Innenansicht Wohnhaus – Bad/WC (Beispiel)



Foto 5 Innenansicht Wohnhaus – Küche (Beispiel)



Foto 6 Innenansicht Wohnhaus – Flur (Beispiel)



Foto 7 Innenansicht Wohnhaus – Treppenhaus

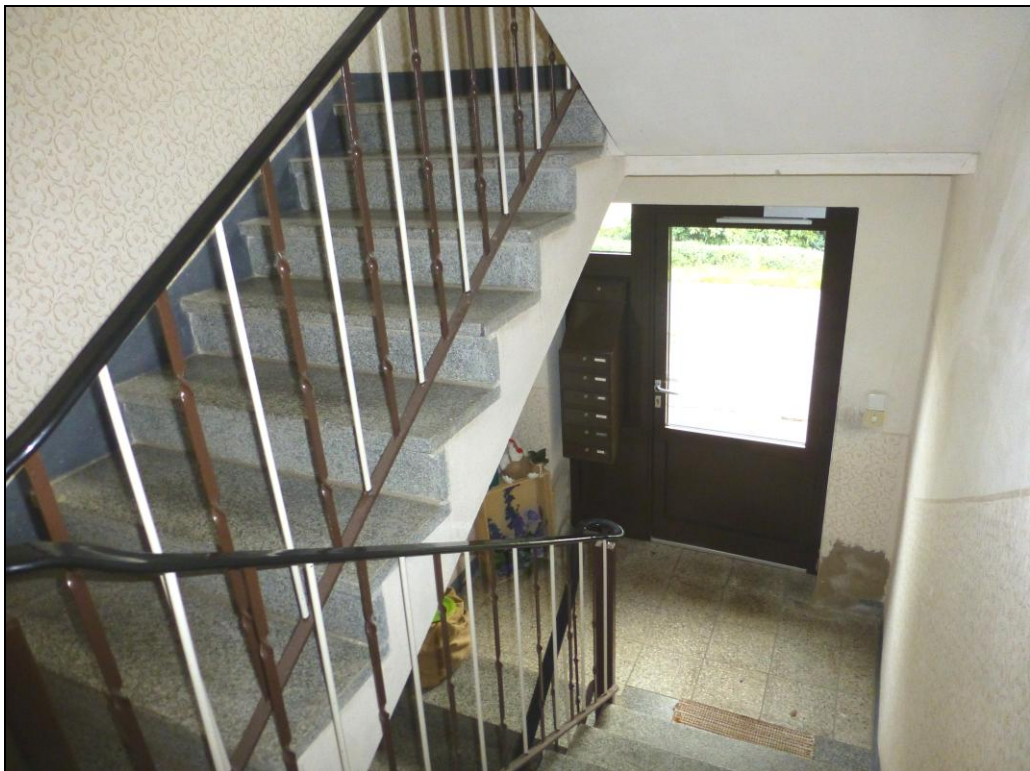


Foto 8 Ansicht Wohnhaus – Kfz-Stellplätze



Foto 9 Ansicht Flurstück 7/3 – Weg

