
Amtsgericht Chemnitz, Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Az.: **27 K 154/23**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 26.06.2024

für den Grundbesitz in: 09366 Stollberg
Gemarkung: Stollberg

Wohngrundstück

Grundbuchamt: Aue-Bad Schlema
Grundbuch von: Stollberg, Blatt 471

Flurstück Nr:	478/17	Größe	1.399 m ²
Lage:	Hohensteiner Straße 30a		
Wirtschaftsarten:	Gebäude- und Freifläche	1.388 m ²	
	Verkehrsfläche	11 m ²	

bebaut mit einem

Einfamilienhaus

an ein vorhandenes älteres städtisches 3-Familienhaus gebaut,
sowie Carport, Holzbungalow, Geräteschuppen



Bild 1: Gartenansicht Wohnhaus mit Carport

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung:

Grundstück:

Nutzung:	Wohngrundstück	Größe:	1.399 m ² , davon 11 m ² Straßenland
Lage allg.:	Ortslage, Hinterlieger	Planungsrecht:	Innenbereich, §34 BauGB
Wohnlage:	mittel	Geschäftslage:	keine
Zuwegung:	Zufahrt auf eigenem Grund, Zugang über Vorderlieger gesichert	Medien:	Trink-/Abwasser, Elt., Gas, Tel. Versorgung über Vorderlieger tlw. nicht gesichert
Altlasten, Denkmal:	nicht registriert	Flurbereinigung:	nicht einbezogen
Baulasten:	keine (dienend, herrschend) Baulasten könnten jedoch nach der Grundstücksteilung im Jahr 2010 aus bauordnungsrechtlicher Sicht im Verhältnis zum Vorderlieger erforderlich werden (Abstandsflächen, Erschließung)		
Vertragl. Bindungen:	keine	Altbergbau:	nicht registriert
<u>Wohnhaus:</u>	Einfamilienhaus	Nutzung:	durch Eigentümer
Bauweise:	Mauerwerk, einseitig angebaut gemeinsame Trennwand mit Vorderlieger	Konzeption:	Erdgeschoss, ausgeb. Dachgeschoss
Baujahr:	2006 (abschl. Fertigstellung)	Modernisierung:	noch keine
Zustand:	baualtersgemäß, gepflegt	Auflagen Baugenehmigung:	tlw. nicht erfüllt (Fenster Vorderhaus nicht zugesetzt)

<u>Ebene:</u>	<u>Art:</u>	<u>Aufteilung:</u>	<u>Flächen ca.:</u>
EG	Wohnen	Diele, Wohnen, Küche, Bad/WC, Heizung, Terrasse	65 m ²
DG	Wohnen	Flur, Schlafen, 2x Kind, DU/WC, Balkon	45 m ²
DSP	Nebenraum	nicht ausgebautes Dachraum	
Gesamt			110 m ²

Nebengebäude:

Carport am Haus, Holzbungalow, Geräteschuppen, Hundenauslauf mit Hütte

Freiflächen:

Gemeinsame Hof-/Gartenräume zum Vorderlieger, sonst Einfriedung Holz-/Metallzäune; Flächenbefestigungen Betonpflaster, Rasengitterplatten; übliche Grün-/Gartengestaltung, Heckenbewuchs, gepflegt, kleiner Kunstteich

Inventar (ggf. Zubehör): Kücheneinrichtung (sog. Einbauküche), 2x Waschtisch-Badschrank-Kombi (nicht als zusätzlich wertbeeinflussend eingeschätzt, bei Vorhandensein als auch bei Wegnahme)

Rechte und Belastungen im Grundbuch:

Geh- und Abwasserleitungsrecht am Vorderlieger; Trinkwasser-, Gas-, Elektroleitungsrecht für den Vorderlieger; Abwasserleitungsrecht für den Abwasserzweckverband.

Verkehrswert: 200.000,00 € (1.818,00 €/m² Wfl.) zum Wertermittlungstichtag: 26.06.2024

Grundrisse:

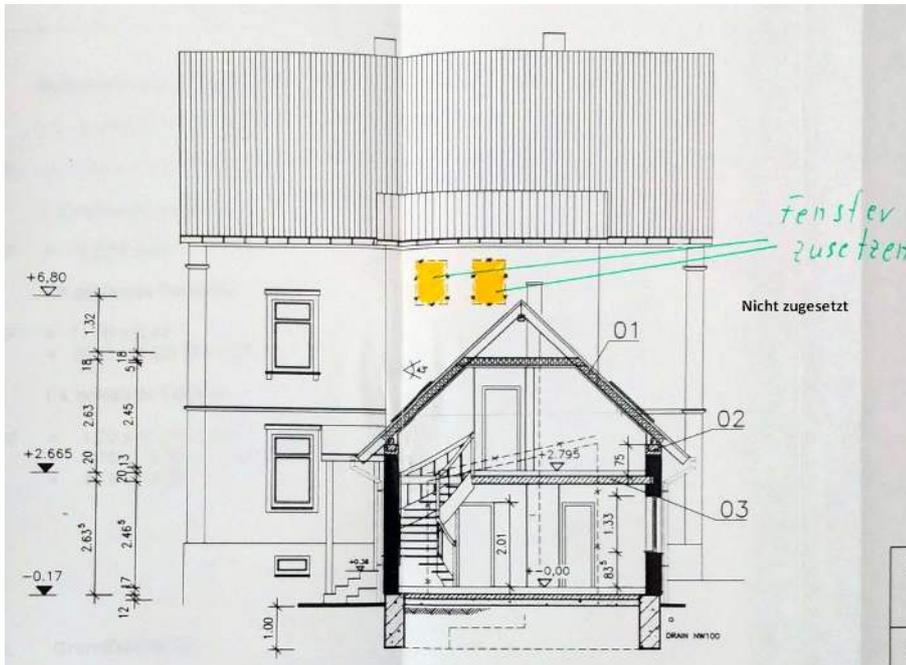


Abb. 1: Gebäudeschnitt

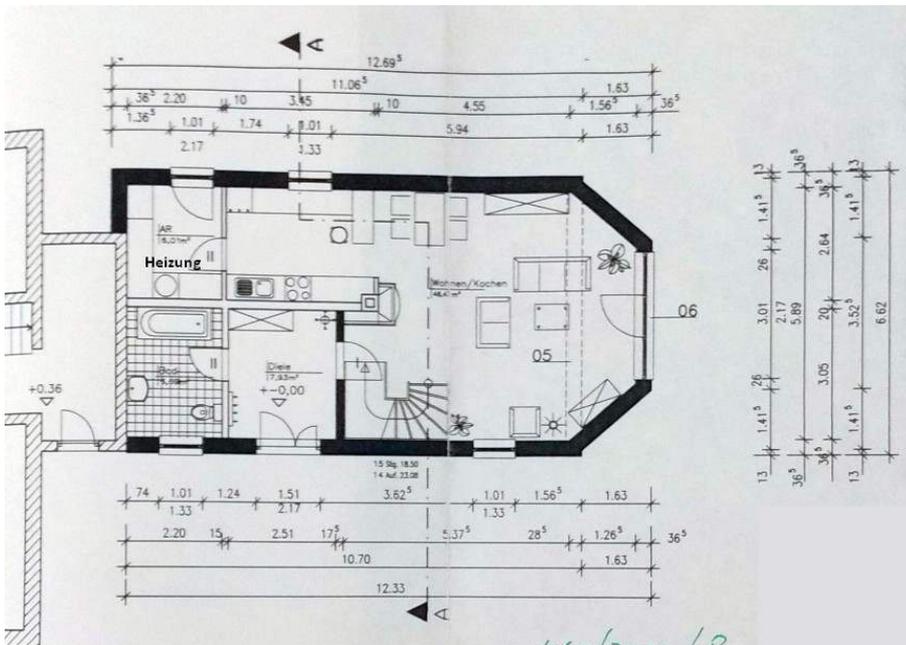


Abb. 2: Grundriss EG

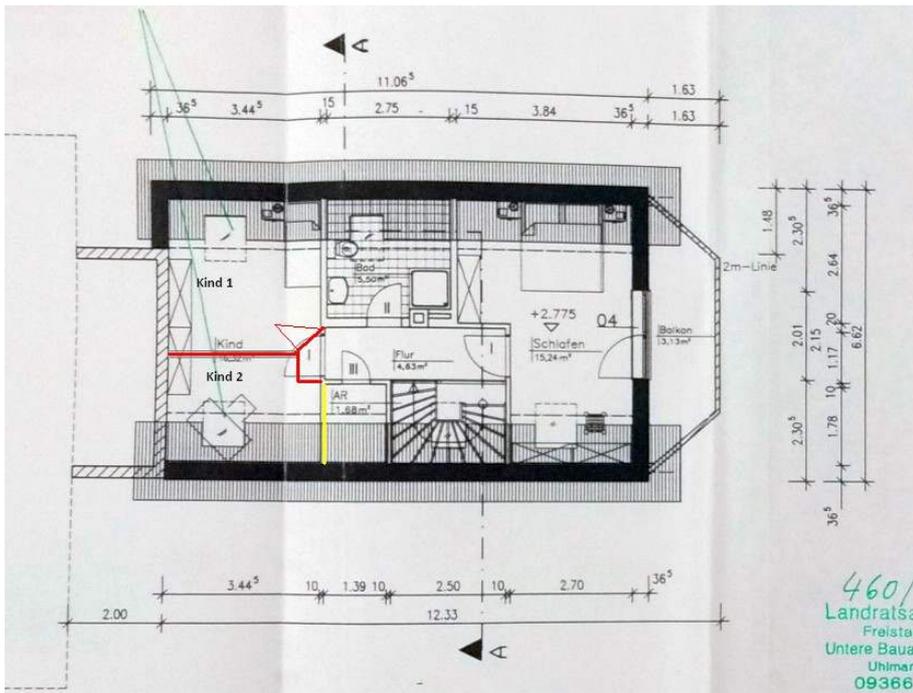


Abb. 3: Grundriss DG



Abb. 4: Auflage: Fenster Altbestand schließen F90 und Fenster neu seitlich
 Quelle: Bauakte

Lichtbilder (Auswahl):



Bild 2: Hohensteiner Straße stadteinwärts, Richtung Bahnübergang



Bild 3: Hohensteiner Straße stadtauswärts



Bild 4: Straßenansicht von Südost mit Vorderlieger



Bild 5: Straßenansicht von West mit Vorderlieger
ungef. Grenzverlauf vom SV markiert



Bild 6: Zuwegung zum Carport Flst. 478/17

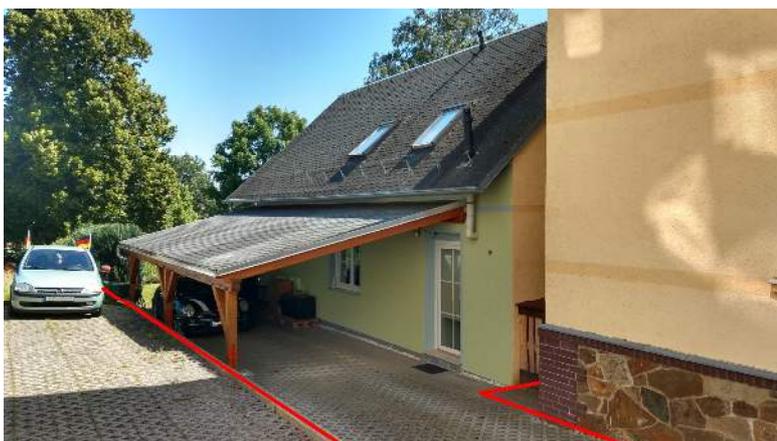


Bild 7: Ansicht Traufseite West, Carport, Nebeneingang Heizungsraum
ungef. Grenzverlauf vom SV markiert



Bild 8: Zuwegung Flst. 478/18 und Zugang Flst. 478/17



Bild 9: Ansicht EFH Traufseite Ost = Hauseingang, daneben Hauseingang Vorderhaus, Hofraum und Kfz-Stpl. Vorderhaus ungef. Grenzverlauf vom SV markiert



Bild 10: Terrasse gartenseitig am Haus



Bild 11: Balkon am DG



Bild 12: Gartenanteil, Blick zum Wohnhaus



Bild 13: Gartenanteil, Blick vom Wohnhaus Richtung Sportpark, mit nicht abgefriedeten Anteilen des Nachbargrundstücks 478/18



Bild 14: Hofbereich und Kfz-Stellplätze des Vorderliegiers am Haus



Bild 15: Im Bau befindliches Hintergebäude Hohensteiner Str. 28



Bild 16: Westliche Nachbarn an der Hohensteiner Straße



Bild 17: Blick zur Eichenbuschsiedlung



Bild 18: Sportpark Stollberg als rückwärtiger Nachbar



Bild 19: Fenster Altbestand über dem Dach des EFH nicht verschlossen



Bild 20: Geräteschuppen und Holzbungalow



Bild 21: Kunstteich



Bild 22: Hundeauslauf und -Hütte