

E X P O S É zum Gutachten

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

**1) das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, An der Reihe 18, Flnr. 9
und**

**2) das mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück, An der Reihe, Flnr. 23
in 09496 Marienberg OT Satzung**

Gemarkung Satzung, 1) Flnr. 9 zu 150 m² und 2) Flnr. 23 zu 140 m²



Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 29.08.2024 ermittelt mit rd.

zu 1.)	5 600,00 €
zu 2.)	1 800,00 €
Der relative Verkehrswert zu 1.) beträgt rd. 75 €/ m ² Wohnfläche.	

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 168/23**
- Erstellungsdatum: 18.09.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Satzung, Blatt 393, Gemarkung Satzung, Lfd. Nr. 1: Flnr. 9 An der Reihe 18, Gebäude- und Freifläche zu 150 m ² Lfd. Nr. 2: Flnr. 23 An der Reihe Gebäude- und Freifläche zu 140 m ²
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	29.08.2024
Mietverhältnisse:	keine
Gebäudenutzung, Nutzungsmöglichkeiten	Gebäude seit mehreren Jahren ungenutzt und leerstehend Grundstücke durch Straße An der Reihe voneinander getrennt und einander gegenüber liegend, ehemals gemeinschaftliche Grundstücksnutzung Flnr. 9: Objekt für Wohnzwecke verwendbar, wegen geringer Objektgröße z.B. auch als Ferienwohnung, Wochenendhaus o.ä. Flnr.: 23: ggf. Rückbau Nebengebäude, für Stellplätze/ Garage oder Garten nutzbar beide Grundstücke jeweils auch als Arrondierungsfläche für angrenzende Grundstücke geeignet

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Marienberg, 17 Stadtteile, insgesamt rd. 16 400 Einwohner davon Ortsteil Satzung rd. 500 Einwohner, Wander- und Wintersportgebiet, Lage direkt an der deutsch-tschechischen Staatsgrenze, Höhenlage OT Satzung auf dem Erzgebirgskamm, i.M. 840 m ü. NN
Innerörtliche Lage:	rd. 15 km südlich der Stadt Marienberg, im Ortsteil Satzung, an einer Nebenstraße und in der Nähe der Satzunger Kirche gelegen Versorgungseinrichtungen, Schulen, Arzt, Apotheke nicht in fußläufiger Entfernung und vorzugsweise mit einem eigenen Fahrzeug erreichbar unmittelbare Umgebung von Wohnnutzungen in meist offener, aufgelockerter Bauweise geprägt, vielfach Eigennutzungen, im Ortsteil Kindergarten, Gaststätten, Freiwillige Feuerwehr, einzelne Handwerksgeschäfte und ein kleiner Gewerbestandort vorhanden
Verkehrslage:	Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min B 174 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 50 km nächstgelegene größere Orte: Marienberg ca. 15 km, Annaberg- Buchholz rd. 21 km, Chemnitz rd. 50 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstücke jeweils nach Südosten leicht fallend
Wohnlage:	einfache, ländliche, etwas touristisch geprägte Wohnlage nahe der deutsch-tschechischen Staatsgrenze

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Flnr. 9:
Elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung
Anbindung an den öffentlichen Abwasserkanal
Gemeinschaftsantenne, Telefonanschluss
Die Anbindungen an Versorgungsmedien sind zum Bewertungszeitpunkt stillgelegt.

Flnr. 23:
keine Anbindung an Versorgungsmedien

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Flnr. 9 : Grundstück zur Straße eingefriedet, rückwärtige Grundstücksgrenze zu Flnr. 8 nicht genau erkennbar
Wohngebäude einseitig an das Gebäude An der Reihe 19 angebaut, keine eigene Gebäudetrennwand
Gebäudevorderseite grenzt unmittelbar an das Grundstück der Straße An der Reihe an, im Hauseingangsbereich Grünstreifen
Grenzbebauung an östlicher Grenze durch Außenwand
Wohngebäude auf Flnr. 10

Flnr. 23:
Flurstück teilweise eingefriedet
Nebengebäude nahe an Grundstücksgrenzen zu Flnr. 24 und 26 sowie zur Straße An der Reihe errichtet
Grenzbebauung an östlicher Grenze durch Außenwand einer Garage auf Flnr. 22

Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist jeweils nichts bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten:

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Altlasten:

kein Altlastenverdacht

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz

Flächennutzungsplan:

kein FNP

Bauordnungsrecht:

Grundstückslage jeweils bauplanungsrechtlich im Innenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Energieausweis:

nicht vorhanden, energetische Situation baujahrestypisch und nicht zeitgemäß

3. Beschreibung der Gebäude

Vorhandene Bebauung

1) Flnr. 9:
Einfamilienwohnhaus, 1 Normalgeschoss, meist ausgebautes Dachgeschoss, Dachboden, nicht unterkellert, einseitig angebaut
2) Flnr. 23: Nebengebäude in Bauart Holzscheune, teilweise zweigeschossig, teilweise unterkellert durch Kellergewölbe aus Natursteinen

Baujahr

Einfamilienhaus vor 1900
Nebengebäude um 1900

Modernisierungen:

keine

Wohnfläche:

ca. 75 m², EG: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur
DG: 1 Zimmer, Flur, 2 Dachkammern, ehem. Trockentoilette

Lichte Raumhöhen Wohngebäude:

EG rd. 2,20 m, DG rd. 1,85 m

Bauliche Ausführung Wohngebäude:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände:

Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss/ Giebelwand teilweise Holzkonstruktion

Außenansicht:	Altputzfassade, Giebeldreieck mit Holzverschalung
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	EG-DG einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Farbanstrich, zum Dachboden Holzleiter
Fenster:	Holzkasten-Fenster, Doppelfenster, Einfachverglasung, Fensterbänke innen Holz
Hauseingangstür:	Holzfüllungstür im Altbestand, einflügelig
Dach:	Satteldach, Gaube auf Straßen- und Rückseite, Holzkonstruktion, Asbestschieferdeckung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Einzelofenheizung, teilweise Räume ohne Heizung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, unter Putz, DDR-Standard, meist überaltert
Warmwasserversorgung:	keine, ehemals dezentral
Sanitärinstallation:	EG Bad/ WC: Dusche, 1 Waschbecken, kein WC, nur Vorwandkonstruktion, Waschmaschinenanschluss, Fensterlüftung

Innenausstattung der Wohngeschosse:

Innenwandflächen:	Papiertapeten, Altputz mit Anstrich, Küche Fliesenspiegel/ Wandfliesen im Arbeitsbereich Bad/WC Fliesen ca. 1,40 m hoch, Dusche mit Holzbekleidung
Deckenbekleidung	Putz, Anstrich
Bodenbeläge:	Hausflur Terrazzoplatten, WC Bodenfliesen, sonst Betonboden ohne Beläge, DG Holzdielung, keine Beläge
Zimmertüren:	Holzfüllungstüren im Altbestand, Oberfläche Farbanstrich, EG Schiebetür mit Glaseinsatz u.a.

Baumängel, Bauschäden, Allgemeinbeurteilung Wohngebäude:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt einen unsanierten und baulich überalterten Zustand auf. Am Objekt sind umfangreiche Gebrauchsspuren, Mängel und diverse Schäden vorhanden, welche meist aus der Überalterung von Bauteilen resultieren.

Der gesamte Gebäudeausbau (Innenputz, Fußböden, Türen, Fenster, Beläge usw.), Fassade, Teile des Daches, die gesamte technische Ausstattung wie Elektroinstallation, Heizung- und Sanitärinstallationen sind bautechnisch verschlissen. Das Gebäude wurde in eher sparsamer Bauweise errichtet. Insbesondere im Dachgeschoss ist die Raumhöhe mit rd. 1,85 m sehr gering, was Nutzungseinschränkungen zur Folge hat.

Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten wurden am Gebäude in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nahezu nicht durchgeführt. Für eine Gebäudenutzung ist eine umfassende Gebäudemodernisierung mit Instandsetzungen und Umbauten erforderlich.

Baukurzbeschreibung Nebengebäude:

Baujahr:	geschätzt um 1900
Gebäudeabmessungen:	Länge ca. 8 m, Breite ca. 5,70 m, Grundfläche ca. 34 m ²
Bauweise:	Holzbauweise, teilweise zweigeschossig, partiell Unterkellerung mit Kellergewölbe aus Natursteinen
Außenwände:	teilweise massiver Sockel, sonst Holzkonstruktion, Holzverschalung
Türen/ Tore:	Holzbrettertüren
Zwischendecke zum DG:	Holzkonstruktion aus Balken und Brettern
Kellergewölbe:	Wände und Gewölbedecke aus Natursteinen, Zugang vom EG aus über Natursteinstufen
Fenster:	Holzfenster, Einfachverglasung
Dach:	höhenversetztes Satteldach, einfache Holzkonstruktion, Dachschalung, Asbestschieferdeckung, keine Dachentwässerung
Versorgungsmedien:	keine Anschlüsse an Versorgungsmedien
Bauzustand:	überalterter Bauzustand mit Mängeln

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 02 Flnr. 9, Straßenansicht des Wohngebäudes mit Hauseingang, Südwesten



Abb. 03 Flnr.9, Gebäuderückansicht, Nordosten



Abb. 04 Flnr. 9, Ansicht des Wohngebäudes von Osten mit vorhandener Freifläche und Einfriedung zur Straße



Abb. 05 Wohngebäude, Erdgeschoss, Teilansicht des Hausflures



Abb. 08 Wohngebäude, Erdgeschoss, Teilansicht des Wohnzimmers mit ehemaliger Heizung



Abb. 11 Wohngebäude, DG, Teilansicht Schlafzimmer



Abb. 13 Flnr.23, Straßenansicht Nebengebäude mit Freifläche, Nordosten



Abb. 18 Flnr. 23, Nebengebäude, Teilansicht Erd- und Dachgeschoss mit Zwischendecke