

EXPOSÉ zum

Gutachten

über den Verkehrswert
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den
**956/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Buschsiedlung 37, 39, 09244 Lichtenau
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im
2.Obergeschoss im Haus Buschsiedlung 37 nebst
Keller- und Bodenabstellraum Nr. 5 und Zimmer im
Dachgeschoss Nr. 5**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **05.12.2023** ermittelt mit rd.

45 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 10,6 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 789 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 177/23**
- Erstellungsdatum: 08.01.2024
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Oberlichtenau, Blatt 619, 956/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 206/13 Buschsiedlung 37,39 Gebäude- und Freifläche zu 1 111 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie je einem Abstellraum im Unter- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.
	Das Bewertungsgrundstück ist in 12 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1994.
WEG - Verwaltung:	Thomas Hobrack Immobilienservice GmbH Rottwerndorfer Straße 41, 01796 Pirna
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.12.2023
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, insgesamt 12 Wohnungen, pro Hauseingang 6 Wohnungen, je 2 WE pro Etage, Gebäude nahezu vollständig bewohnt in Form von vielfach Eigennutzung und Vermietung
Derzeitige Nutzung der WE 5:	Wohnung frei
Hausgeld für WE 5:	ab 01.07.2023: 215,66 €/ Monat

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Lichtenau mit 8 Ortsteilen ca. 7 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 350 m östlich des Zentrums vom Ortsteil Oberlichtenau, am östlichen Rand einer Wohnsiedlung gelegen, im Ortsteil und in der Nähe u.a. Einkaufsmärkte, Kindergarten, Schulen, Arzt sowie Gewerbebetriebe vorhanden, weitere Versorgungseinrichtungen mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar, zur Stadt Chemnitz gute Verkehrsanbindung
Verkehrslage:	Bahnhaltepunkt Oberlichtenau fußläufig rd. 15 min, Bahnlinie Chemnitz-Dresden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 15 min Bundesstraße B 107, B 169 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 2 km nächstgelegene größere Orte: Frankenberg 8 km, Flöha ca. 13 km, Chemnitz ca. 15 km, Freiberg ca. 35 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nahezu eben
Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von ähnlichen Mehrfamilienhäusern sowie vielfach von Ein- bis Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise mit Grünflächen und Hausgärten geprägt, nordöstlich schließt an das Grundstück eine

	parkartige Grünfläche an, im Ortsteil außerdem Auffahrt zur BAB 4 und Gewerbegebiet mit mehreren Gewerbebetrieben
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gebäude ist freistehend, zu Nachbargebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichend große Abstände Grundstück nicht eingefriedet und für jedermann zugänglich Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	Leitungsrecht- Baulast, unwesentliche Beeinträchtigung
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 22.02.2028, Endenergieverbrauchs-kennwert 101,82 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus, 2 Hauseingänge, 3 Normalgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss/ Dachboden, vollständig unterkellert, freistehend, kein Denkmalschutz
Baujahr:	ca. 1960
Modernisierung:	hauptsächliche Modernisierungen um 1995
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonfertigteildecken
Treppen:	KG-DG: Betonfertigteiltreppe, Trittstufen und Zwischenpodeste mit Terrazzooberfläche, Holzgeländer
Treppenhaus:	Treppenhauswände Buntspritzbeschichtung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen Werzalit
Fassade:	Putzfassade auf WDVS
Balkone:	keine
Aufzugsanlage:	keine
Dach:	Walmdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Bitumenschindeln, Dachentwässerung Zinkblech
Heizung:	Gaszentralheizung je Hauseingang, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, regelmäßige Wartung, Heizraum ohne Besichtigung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude befindet sich in einem guten, soliden und regelmäßig instand gehaltenen Bauzustand. Der Ausstattungs- und Modernisierungsstandard des Gebäudes ist durchschnittlich einfach-mittel gehalten. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar. Für das Objekt ist eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Sonderumlagen auf die Eigentümer sind nach Auskunft der Hausverwaltung und Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zum Bewertungszeitpunkt nicht beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 5 und Nebenräume Nr. 5

Lage:	Hauseinganges Nr. 37, 2.Obergeschoss, links vom Treppenhaus Wohn- und Schlafzimmer nach Osten zur Gebäuderückseite sowie Kind, Küche, Bad zur Hauseingangsseite nach Westen ausgerichtet
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Küchenmöblierung:	keine
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	WE 5, 2.OG rd. 57 m ² , Raumhöhe Wohnräume rd. 2,45 m Zimmer Nr. 5 im Dachgeschoss ca. 9 m ²
Innenwandflächen:	Putz, ehemalige Bekleidungen meist entfernt, Bad Küche teilweise Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Putz; Küche, Bad, Flur Styropordeckenplatten, im Wohnzimmer Deckenplatten entfernt
Bodenbeläge:	Bad Bodenfliesen im Altbestand, sonst meist keine Beläge bzw. ehemalige PVC-Beläge verschlissen
Zimmertüren:	Holztüren mit Farbanstrich aus Ursprungsbaupjahr, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad mit bodennaher Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Zimmer im Dachgeschoss Nr. 5:	ehemals Nutzung als Kinderzimmer, Zugang direkt vom Treppenhaus aus, kleines Dachflächenfenster, Zugangstür wie Wohnungseingangstür, Heizkörper abgewohnter Zustand und grundlegende Renovierung erforderlich derzeit kein ausreichender 2. Rettungsweg, Raum daher momentan nur eingeschränkt für übliche Hobby- oder Abstellzwecke bzw. zeitweisem Aufenthalt von Personen nutzbar, für eine Wohnnutzung oder auch Nutzung für Büro/Homeoffice Sicherung des 2. Rettungsweges durch z.B. Einbau eines größeren Dachfensters, wofür Zustimmung der WEG erforderlich ist
Bodenabstellraum Nr. 5	Lage im Dachgeschoss gemäß Aufteilungsplan ohne Kennzeichnung mit Nr. 5, Trennwände aus Mauerwerk mit Farbanstrich, Holzlattentür, einfaches Dachfenster, normaler Zustand und für übliche Abstellzwecke nutzbar, ca. 5 m ²
Kellerraum Nr. 5:	Lage im Keller gemäß Aufteilungsplan ohne Kennzeichnung mit Nr. 5 Wände Mauerwerk mit Pinselputz, 2 Fenster, Holzlattentür mit Vorhangschloss, normaler Zustand und für übliche Abstellzwecke nutzbar, ca. 10,5 m ²

Allgemeinbeurteilung

Die Wohnung und das Zimmer im Dachgeschoss befinden sich in einem abgewohnten Zustand. Die Innenausstattung der Wohnung wie Wand- und Deckenbekleidungen, Beläge, Innentüren und weitere Ausstattungen sind verschlissen bzw. bereits entfernt. Teilweise entsprechen Bauteile nicht mehr dem zeitgemäßen Standard. Für eine Wohnnutzung/ Vermietung der Wohnung ist eine grundlegende Wohnungsrenovierung erforderlich.

Eine Nachfrage von Wohnungen in Oberlichtenau ist vorhanden. Als nachteilig könnte sich ein nicht vorhandener Balkon und nicht vorhandener Aufzug darstellen. Als vorteilhaft sind die zentrale Lage in der Nähe der Stadt Chemnitz mit guter Erreichbarkeit, die nahegelegene Anbindung an die BAB 4, umliegende, gut erreichbare Arbeitsmöglichkeiten und aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten, Kleingartenanlage, Garagen einzuschätzen.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes, Lage der WE Nr. 5 im 2. OG Hauseingang Nr. 37 und Lage des Zimmers Nr. 5 im DG, Westen

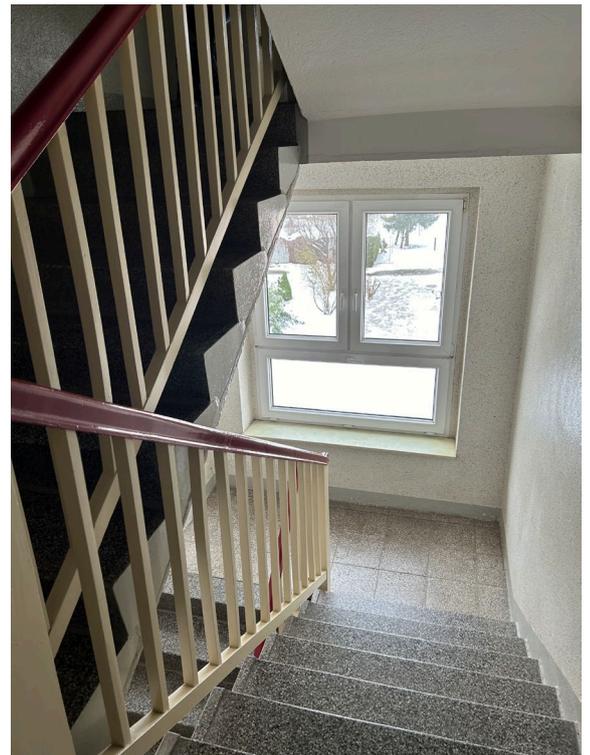


Abb. 05 Teilansicht Treppenhaus Haus Nr. 37



Abb. 02 Ansicht des Gebäudes von Osten und Lage der Wohnung WE 5 im 2. Obergeschoss, Osten



Abb. 06 Wohnung WE 5, Teilansicht des Flures



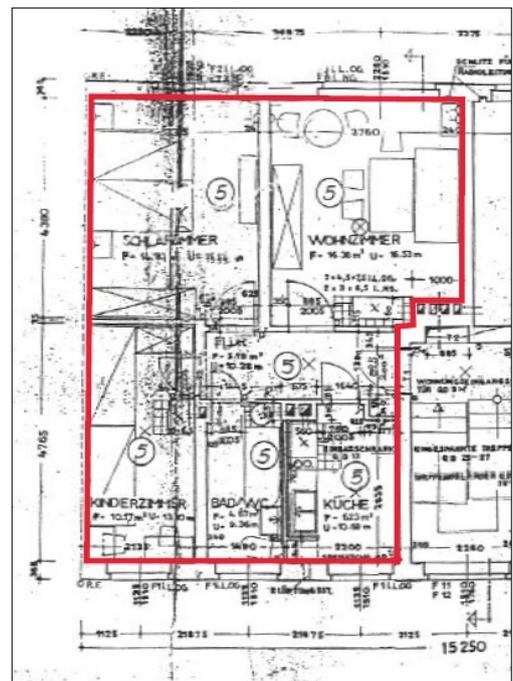
Abb. 07 Wohnung WE 5, Teilansicht des Wohnzimmers



Abb. 11 Wohnung WE 5, Teilansicht der Küche



Abb. 12 Wohnung WE 5, Teilansicht des Bades



Grundriss Wohnung Nr. 5 im 2.Obergeschoss
ohne Maßstab