

## **EXPOSÉ** zum

### **Gutachten**

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

**Wohnhaus und Gewerbeobjekt/ Industriebrache  
bebaute Grundstück  
in 09465 Sehmatal, Karlsbader Str. 102**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.01.2021 ermittelt mit rd.

**1,00 € .**

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,  
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 399/20**
- Erstellungsdatum: 19.02.2021
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Exposé besteht aus insgesamt  
6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung  
erstellt.



Bundesstraßen B 101, B 95 in der Nähe  
BAB 72 rd. 30 km  
nächstgelegene größere Orte: Annaberg-Buchholz ca. 7 km,  
Schwarzenberg ca. 20 km, Chemnitz ca. 50 km

Anschlüsse an Versorgungs-  
medien:

Über funktionsfähige Versorgungsmedien ist zum  
Bewertungszeitpunkt nichts bekannt. Es wird unterstellt, dass  
alle ehemals vorhandenen Medien stillgelegt sind.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

umfangreiche Grenzbebauungen durch Gebäudeaußenwände, zum  
Teil mit Fenster- und Türöffnungen an Grenzen zu Flnr. 345/1, 347/3  
und 351/1  
östliche Grundstücksgrenze bildet Gewässergrundstück des Fließ-  
gewässers 1. Ordnung Sehma  
grundbuchrechtlich gesicherte Gas-Leitungsrechte und Trafostation

## 2. Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

erfasst als Altlastenverdachtsfläche " Akkuwerk Sehma" unter der  
Altlastenkennziffer 71200203, altlastenbedingte Belastungen des  
Bodens und des Grundwassers nachgewiesen, Bearbeitungsstand  
Handlungsbedarf „Überwachen“

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz

Baulasten:

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Flächennutzungsplan:

rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Darstellung als Mischgebietsfläche

Bauplanungsrecht:

Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Überschwemmungsgebiet:

Flnr. 346 zu einem geringen Teil sowie das Flnr. 356 nahezu  
vollständig im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der  
Sehma gelegen, Risiko durch Beeinträchtigungen bei Hochwasser

## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorhandene Bebauung:

Flnr. 346:

- Wohngebäude, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss, unterkellert, Baujahr um 1910
  - Produktionsgebäude mit Anbauten, Baujahr um 1914, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss, nicht unterkellert
  - Sozialgebäude, Produktionsgebäude, Lagergebäude, Garagen, Baujahr um 1958-1967, 1-3 Vollgeschosse
  - Trafostation
  - Gebäude vielfach aneinander angebaut und Grenzbebauungen
- Flnr. 356: unbebaut

Außenansicht:

Wohngebäude: Altputzfassade, Farbanstrich, Verschmutzungen,  
Wandschmierereien, Rißbildungen, Farbablösungen  
Fabrikgebäude:  
Altputzfassaden, teilweise weiß gestrichen, diverse Putz- bzw.  
Farbabplatzungen, Rissbildungen, Feuchteabgrenzungen

Modernisierungen nach 1990:

keine erkennbar oder bekannt

Bauzustand

Gewerbegebäude: Gebäude wirtschaftlich überaltert, mangelhafter  
Bauzustand, Teilbereiche von Geschossdecken und  
Dachkonstruktionen eingestürzt bzw. einsturzgefährdet, partiell  
Bauteilbelastungen durch Schadstoffe vorangegangener Produktions-  
Prozesse, wirtschaftliche Nutzbarkeit auf Grund des schlechten  
Bauzustandes, Bauweise und Gesamtfunktionalität vorwiegend nicht  
mehr gegeben, Gebäudesanierung auch unter dem Aspekt von  
geringer Nachfrage und Nutzungsmöglichkeiten unwirtschaftlich,  
Gebäude sind abzubauen

**Wohngebäude:** überalterter, nicht nutzbarer Zustand mit umfangreichen Baumängeln und Bauschäden, umfangreiche Instandsetzungen und Gebäudemodernisierung erforderlich

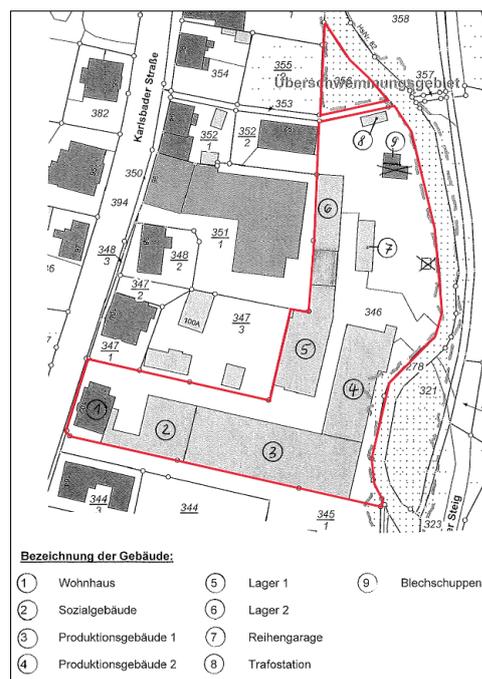
**Wohn-/ Nutzfläche Wohngebäude:** EG rd. 87 m<sup>2</sup>, OG rd. 80 m<sup>2</sup>, DG rd. 70 m<sup>2</sup>, gesamt rd. 237 m<sup>2</sup>

**Bruttorauminhalt Gewerbegebäude:** insgesamt rd. 15 455 m<sup>3</sup>

**Geschätzte Abbruchkosten:** rd. 408 000,00 €

Die geschätzte Abbruchkosten können sich im Rahmen der Entsorgung von vorhandenen kontaminierten Baustoffen oder Materialien erhöhen. Außerdem können Mehraufwendungen im Bereich von Gebäuden an Grundstücksgrenzen sowie besondere Schutzmaßnahmen für angrenzende Gebäude, hier Wohnhaus, anfallen.

## Übersichtslageplan



## Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Ansicht Wohngebäude von der Karlsbader Straße aus sowie Teilansicht des daran anschließenden Sozial- und Produktionsgebäudes 1 und Einfahrt zu Flnr. 345/1



Abb. 07 Teilansicht Produktionsgebäude 1, Norden



Abb. 08 Teilansicht Sozialgebäude, links, und Produktionsgebäude 1 von Süden, an Grenze zu FlNr. 345/1



Abb. 10 Teilansicht Produktionsgebäude 1 von Osten, im Angrenzungsbereich an das Fließgewässer Sehma



Abb. 13 Teilansicht Produktionsgebäude 2, Westen



Abb. 14 Ansicht Produktionsgebäude 2 mit Anbau von Norden



Abb. 16 Produktionsgebäude 2, Ansicht Produktionsraum im Erdgeschoss



Abb. 18 Teilansicht Lager 1 mit Fortführung des Gebäudes zu Lager 2, Osten



Abb. 19 Teilansicht Lagergebäude 2, Osten



Abb. 21 Ansicht der Trafostation vom Weg Flnr. 353 aus



Abb. 24 Ansicht der Reihengarage, Blick in Richtung Norden



Abb. 26 Ansicht des Flnr. 356 vom Weg Flnr. 353 aus