

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 09661 Hainichen, Berthelsdorfer Straße 39



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag: 28.01.2025 mit rd.

254.000,00 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz

Aktenzeichen: 27 K 180 / 24

Erstellungsdatum: 24.02.2025

Ausfertigung: Nr. 1: Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Allgemeine Angaben:

Objektart	Einfamilienhaus
PLZ/Ort	09661 Hainichen
Straße/Hausnummer	Berthelsdorfer Straße 39
Grundbuchamt, Grundbuch von	Döbeln, Hainichen
Gemarkung	Berthelsdorf
Blatt	1321
Flur	xx
Flurstücknummern	91 a
Grundstücksgrößen	1290,00 m ²
Tag der Ortsbesichtigung	28.01.2025
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Zubehör gem.	kein Zubehör
Scheinbestandteile gem. §95 BauGB	keine Scheinbestandteile
Fremdeigentum	kein Fremdeigentum

Gebäudenutzung:

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete/Pacht	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich
1. Wohnen	unbekannt	nicht ermittelt	eigengenutzt

Lagebeschreibung:

Bundesland: Sachsen
 Kreis: Mittelsachsen
 Ort: Hainichen
 Einwohnerzahl: 8339 (Stand: Juni 2022)
 Stadtgliederung: Kernstadt; 8 Stadtteile
 Bevölkerungsdichte: 162 Einwohner je km²

Demografie: rückläufige Prognosen, Überalterung und teilweise Zuwanderung

Entfernungsangaben zu den nächstgrößeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Hainichen - Döbeln: ca. 22 km
 Hainichen - Mittweida: ca. 13 km
 Hainichen - Freiberg: ca. 20 km
 Hainichen - Chemnitz: ca. 33 km
 Hainichen - Landeshauptstadt Dresden: ca. 53 km
 Hainichen - Leipzig: ca. 97 km
 Hainichen - **Flughafen** Halle/Leipzig ca. 97 km

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Kerngebiet der Stadt Hainichen. Die Entfernung zum Marktplatz mit dem Rathaus, Bankfilialen, einer Apotheke, einem Supermarkt, einem Discounter, einem Getränkemarkt, einer Drogerie, einem Hotel, dem Museen und diversen Geschäften sowie Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs beträgt etwa zwei Kilometer. Im Umkreis von drei Kilometern befinden sich ein Non-Food-Discounter, eine Tierärztin, ein Baumarkt, mehrere Autohändler und -werkstätten, ein Sportplatz, mehrere Imbissläden, eine Tankstelle, mehrere Ferienunterkünfte und ein Gewerbegebiet. Über den Bahnhof, welcher ca. 3 min (PKW) bzw. 2000 Meter entfernt ist, kann die Bahnlinie Chemnitz und damit auch der öffentliche Fernverkehr gut erreicht werden. Beispielsweise kann Chemnitz mit der Regionalbahn in ca. 31 Minuten erreicht werden. Das Bewertungsobjekt liegt an der Berthelsdorfer Straße, einer zweispurig ausgebauten Straße, welche stellenweise über einseitigen Gehsteig aber keine Straßenbeleuchtung verfügt.

Topografie: annähernd ebenes Flurstück auf Höhe der angrenzenden Straße
 Grundstücksform: Das Grundstück ist gleichmäßig zugeschnitten. Die Form erinnert an ein Rechteck, mit einer leicht abgerundeten nordwestlichen Ecke.
 Aufteilung: Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks befinden sich das Wohnhaus sowie die Nebengebäude. Im Südwesten befindet sich eine Grünfläche. Das

Wohnhaus sowie die beiden Garagengebäude sind freistehend, wobei die Garage südwestlich vom Wohnhaus mit ihrer nördlichen Ecke an die südliche Ecke des Wohnhauses angebaut wurde. Aufgrund der geringen Schnittfläche und der Art des Anbaus (lediglich die Außenecken berühren sich) werden beide als freistehend angesehen.

Nachbarbebauung: Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem gemischten Baugebiet. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche und Grünflächen aus. Die Bauweise der Umgebungsbebauung kann als offen bezeichnet werden.

Einfriedung: Das Flurstück ist nahezu vollständig mit einem Zaun aus Holz eingefriedet. Im Norden bilden eine Einfahrt mit Tor, bzw. das Wohnhaus sowie die Garage den Anschluss an die Berthelsdorfer Straße.

Erschließung:

Das Grundstück ist über die wenig befahrene, zweispurige Berthelsdorfer Straße vollständig erschlossen. Diese Straße verfügt im Bereich des zu bewertenden Flurstücks über keinen Bürgersteig sowie keine Straßenbeleuchtung.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon angeschlossen.

Nach Auskunft des Eigentümers sind keine Erschließungsbeiträge offen.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Altlasten: kein Verdacht auf Altlasten

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz

Flächennutzungsplan: innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche bzw. Grünland

Bauordnungsrecht: Lage im Innenbereich, Beurteilung nach §34 BauGB

Energieausweis: nicht vorhanden

Beschreibung der Bebauung:

Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Spitzboden
Baujahr	1906
Wohnfläche:	nicht ermittelt/ nicht bewertungsrelevant
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Treppe, Flur/ Kellergang, ein Raum/ Kriechkeller Erdgeschoss: Treppenhaus, Flur, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer mit WC und Dusche, Wohnzimmer, Esszimmer 1. Obergeschoss: Treppenhaus, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und WC, Wohnzimmer mit Kamin, Küche, Dachgeschoss: Treppenhaus, Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Gästezimmer Spitzboden: nicht ausgebaut
Derzeitige Nutzung:	Das Gebäude wird derzeit vollständig als Wohnhaus vom Eigentümer selbst genutzt. Eine Vermietung erfolgt nach Aussage des Eigentümers nicht.

Gebäudekonstruktion:

Fundamente:	unbekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	massives Mauerwerk, vermutlich Bruchstein im Keller sowie einschaliges Ziegelmauerwerk in den Obergeschossen, verputzt
Dach:	Satteldach. Die Dachschrägen im Spitzdach verfügen über keine Dämmung. Die Eindeckung besteht aus beschichteten Dachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen überwiegend aus Kupfer.
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss: vermutlich Tonnengewölbe aus Ziegelsteinen, verputzt und beschichtet

	<p>Fußbodenaufbau im Erdgeschoss: schwimmender Estrich, mit verschiedenen Belägen (Steinfliesen, Fliesen, Vinyl, Laminat)</p> <p>Decke über Erdgeschoss und Obergeschossen: vermutlich Holzbalken und Dielung oder Holzfaserplatten mit Füllung und verschiedenen Belägen (Laminat, Vinyl, Fliesen)</p> <p>Decke über Spitzdach: Dachsparren und Lattung, ohne weiteren Aufbau</p>
Innenwände:	<p>Kellergeschoss: massives Mauerwerk, Oberflächen der Innenwände teilweise beschichtet</p> <p>Erdgeschoss: massives Mauerwerk, verputzt Oberflächen der Innenwände beschichtet, bzw. in den Nassräumen gefliest (halbe Raumhöhe)</p> <p>1. Obergeschoss: massives Mauerwerk, Oberflächen der Innenwände teilweise beschichtet, bzw. in den Nassräumen raumhoch gefliest</p> <p>Dachgeschoss: massives Mauerwerk sowie Dachschrägen beschichtet Dachboden: keine Innenwände</p>
Fenster:	Das Objekt verfügt über Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (straßenseitig)
Treppen:	<p>Kellertreppe: Steintreppe ohne Handlauf</p> <p>Treppe EG - OG: Steintreppen mit einseitigen Holzhandlauf und Ganzglastür zum Flur des EG</p> <p>Treppe zum Dachboden: Hartholztreppe mit einseitigem Handlauf</p> <p>Treppe zum Spitzdach: Klapptreppe</p>
Außentüren:	jeweils Holz, mit Glaselementen
Innentüren:	Zargen und Türblätter überwiegend aus Holz bzw. furniertes Holz, teilweise sind Lichtelemente aus Glas vorhanden
Bodenbeläge:	Hof überwiegend mit Steinpflaster oder Betonelementen, schwimmend. Weitere Böden siehe Geschossdecken.
Heizung:	Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung sowie einen Kamin für Holzfeuerung
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation des Hauses ist teilweise nicht zeitgemäß. Sie ist insbesondere im EG zum Teil mit Aluminiumleitern und nicht zeitgemäßen Sicherungselementen ausgeführt. Die Leitungen sind zum Teil Aufputz verlegt. Die Zählleinrichtungen befinden sich auf Höhe des Erdgeschoss im Treppenhaus.
Sanitärinstallation:	<p>Kellergeschoss: Hauptanschlüsse für Wasser, Abwasser.</p> <p>Erdgeschoss: Waschhaus/ Hauswirtschaftsraum mit Gasanschluss, Waschbecken und Waschmaschine, halbhoch gefliest, nicht zeitgemäße Ausstattung, sep. WC mit Waschbecken, halbhoch gefliest</p> <p>Obergeschoss: Vollbad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet, Handtuchtrockner und Waschbecken, raumhoch gefliest</p> <p>Dachgeschoss: keine Sanitärräume</p> <p>Spitzdach: Heizungsanlage (Gas zentral)</p>
Versorgungsleitungen:	Trinkwasser, Telefon, Strom, Gas sind als Hausanschlüsse vorhanden, ebenso der Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation.
Grundriss:	Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist von Straße und Garage aus nicht barrierefrei erreichbar. Ein Aufzug oder Treppenlift sind nicht vorhanden. Keine der oberen Etagen ist barrierefrei erreichbar.

Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus machte beim Ortstermin einen überwiegend guten Gesamteindruck. Ein Instandhaltungstau oder Modernisierungsbedarf war beim Ortstermin in mehreren Punkten festzustellen. Um das Gebäude zu nutzen, sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Ausgewählte Objektfotos:



Nordostseite mit Einfahrt



Nordseite, Garage 2 (rechts)



Hof mit Garage 2



Fassade, Südseite