

## **EXPOSÉ zum Gutachten**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus mit Hintergebäude  
und Nebengebäude  
bebaute Grundstück**  
in **09487 Schlettau, Schwarzenberger Str. 12**  
Gemarkung Schlettau, Flnr. 65 zu 660 m<sup>2</sup>



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.01.2024 ermittelt mit rd.

**20 000,00 € .**

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,  
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 191/23**
- Erstellungsdatum: 29.02.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Exposé besteht aus insgesamt 7 Seiten  
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Schlettau, Blatt 110, Gemarkung Schlettau, lfd. Nr. 1: Flnr. 65                      Schwarzenberger Str. 12, Gebäude- und Freifläche zu 660 m <sup>2</sup>
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	30.01.2024
Gebäudenutzung, Nutzungsmöglichkeiten:	vollständiger, meist langjähriger Leerstand, ehemals Nutzung als Fleischereigeschäft und Wohnen nutzbar als Wohn- und Geschäftshaus z.B. mit Laden/ Büro-/Praxis o.ä. im EG und Wohnen im 1.OG/ 1.DG, vorzugsweise für familiäre Eigennutzung, ggf. mit Vermietungsanteil verwendbar, Hintergebäude, Nebengebäude ggf. Rückbau
Bauakte:	keine Bauakte/ keine Bauzeichnungen vorhanden

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Schlettau, Verwaltungsgemeinschaft Schlettau- Scheibenberg, rd. 2 300 Einwohner
Höhenlage:	i.M. 612 m ü. NN
Innerörtliche Lage:	im Stadtzentrum von Schlettau an der Hauptortsdurchfahrtsstraße B 101 und in der Nähe der Schlettauer Kirche gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus oder Fahrzeug gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzung in Form von Wohngebäuden mit teilweise Geschäften im Erdgeschoss in meist geschlossener Bauweise geprägt, vielfach Eigennutzungen mit Vermietungsanteil, in der Nähe teilweise Leerstand von Wohnungen und Geschäften erkennbar ehemals südlich angrenzendes Gebäude auf Flnr. 64 abgebrochen und Abbruchmaterial auf dem Grundstück verblieben, auffälliges Nebengebäude hier noch vorhanden
Verkehrslage:	Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min, Bahnhof Annaberg-Buchholz ca. 8 km B 101 in der Ortslage, B 95 in der Nähe Autobahnzufahrt BAB 72 ca. 20 km Nächstgelegene größere Orte: Annaberg-Buchholz rd. 9 km, Schwarzenberg rd. 16 km, Zwickau rd. 55 km, Chemnitz rd. 40 km
Topographische Grundstückslage:	nahezu eben
Wohnlage:	mittlere Wohn- und Geschäftslage im Ortskern von Schlettau, auf Straßenseite erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr
Erschließung:	rechtlich gesicherte Erschließung des Grundstücks von der Schwarzenberger Straße aus weitere Zufahrts-/Zugangsmöglichkeiten auf der Nordseite des Grundstücks über einen anteilig auf dem Flnr. 74 verlaufenden Zufahrtsweg sowie an der Grundstücksrückseite über einen auf dem Flnr. 66 vorhandenen unbefestigten Weg, jeweils keine

	Wegerechte und keine öffentliche Widmung dieser Zufahrten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Annahme Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hausanschlüsse erneuert werden müssen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäude einseitig Grenzbebauungen zu Flnr. 64 Vorderseite des WGH grenzt an den Fußweg der Schwarzenberger Straße bzw. Kirchplatz an zweiseitig Grenzbebauung durch auffälliges Nebengebäude auf Flnr. 64 öffentlich genutzter Fahrweg an Gebäudenordseite anteilig auf dem Bewertungsgrundstück gelegen, keine diesbezüglichen rechtlichen Regelungen Zufahrt zum Hintergebäude und Nebengebäude mit Anbau durch Mitnutzung der Flnr. 74 und Flnr. 66, keine Wegerechte, keine öffentliche Widmung der genutzten Wegflächen rückwärtige Gartenfläche vorwiegend eingefriedet, zum Flnr. 64 keine Einfriedung Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
<b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Vorderhaus steht unter Denkmalschutz, Objekt-Nr. 08990675
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Lage bauplanungsrechtlich im Innenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Sanierungsgebiet:	im Sanierungsgebiet Schlettau gelegen, Sanierungsverfahren abgeschlossen, keine Ausgleichsbeträge zu erwarten
Energieausweis:	liegt nicht vor

### 3. Beschreibung der Gebäude

Art der Bebauung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Wohn- und Geschäftshaus mit Hintergebäude, meist 2 Normalgeschosse, Vorderhaus Dachgeschoss über 3 Ebenen, Kellergewölbe, einseitig Grenzbebauung momentan Gebäude freistehend, Vorderhaus Denkmalschutz</li> <li>▫ Hintergebäude ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</li> <li>▫ Nebengebäude mit Anbau, 1-2 Normalgeschosse, nicht unterkellert</li> </ul>
Baujahr:	vor 1800
Außenansicht:	Altputzfassade, schadhaft, Feuchteschäden in unteren Wandbereichen, südliche Giebelseite Vorderhaus durch Abbruch angrenzendes Gebäude unverkleidet
Modernisierungen:	geringe Modernisierungen innerhalb der Wohnung im Hintergebäude, geschätzt um 1990: Einbau von einzelnen Holzfenstern, Badeinbau, teilweise Gaszentralheizung
Wohn- und Nutzfläche: (näherungsweise)	Nutzfläche: Vorderhaus EG ca. 45 m <sup>2</sup> , Hintergebäude EG ca. 60 m <sup>2</sup> gesamt rd. 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche: Vorderhaus OG, 1.DG, Hintergebäude OG, DG gesamt rd. 290 m <sup>2</sup> , Wohn- und Nutzfläche gesamt rd. 395 m <sup>2</sup>

Bauliche Ausführung Wohn- und Geschäftshaus:

Kellerwände:	Bruchsteine/ Kellergewölbe (keine Besichtigung)
Umfassungswände:	Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegelmauerwerk, freistehende südliche Giebelwand meist Bruchsteine
Innenwände:	tragende und nichttragende Wände aus Mischmauerwerk
Geschossdecken:	über EG und OG teilweise Gewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	EG-1.DG Massivtreppe aus Granit und Betonwerkstein mit Terrazzo-Oberfläche, zu Dachböden einfache Holztreppe im Altbestand
Treppenaufgang, Hausflure:	Wände Altputz, Farbanstrich, EG Bodenbelag Steinplatten, OG Holzdielung, PVC-Belag
Fenster:	im Altbestand Holzverbundfenster, Doppelfenster, Holzfenster mit Einscheibverglasung, Hintergebäude vereinzelt neuere Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen meist Holz
Dach:	Vorderhaus Mansarddach, auf Straßenseite stehende Dachgaupen, Hintergebäude Satteldach und Flachdach, jeweils Holzkonstruktionen im Altbestand, Dachböden ungedämmt, Dacheindeckung Straßenseite Vorderhaus Asbestschiefer, kleiner Anteil Schieferdeckung, sonst meist Bitumenschindeln, Flachdach Hintergebäude Blecheindeckung im Altbestand, verschlissen
Schornstein:	Vorderhaus 1 x Mauerwerk, einzügig, über Dach, Schieferbekleidung, Hintergebäude 1 x Edelstahlschornstein, außen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung**

Heizung:	teilweise ehemals Gaszentralheizung, Gastherme im Hintergebäude partiell Einzelofenheizung im Altbestand, teilweise Räume ohne Heizung
Elektroinstallation:	einfache, meist überalterte Ausstattung
Warmwasserversorgung:	ehemals dezentral über Elektroboiler

**Innenausstattung**Gewerberäume:

Wandbekleidungen:	Laden historische Altbestandsfliesen mit Dekor, sonst Altputz mit Farbanstrich
Deckenunterseiten:	Laden historische Glasfliesen mit Dekor, sonst Altputz mit Farbanstrich
Bodenbeläge:	Ladenbereich teilweise Bodenfliesen, sonst meist Betonboden, Steinplatten, Terrazzo

Wohngeschosse:

Wandbekleidungen:	meist Papiertapeten, Raufasertapete, Altputz mit Farbanstrich, Bad, Küche Hintergebäude anteilig Fliesenbekleidung, rd. 1,50 m hoch, Wandbekleidungen verschlissen
Deckenunterseiten:	meist Altputz, Farbanstrich, teilweise Bekleidungen mit Holzvertäfelung, Styropordeckenplatten, Paneelen
Bodenbeläge:	verschiedene, überalterte Beläge aus PVC, Textil, Laminat, Holzdielung, Bodenfliesen
Sanitärausstattung:	Wohnung Hintergebäude: Wanne, Waschbecken, WC; sonst keine zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen

**Nebengebäude:**

zweigeschossig, nicht unterkellert, garagenähnlicher eingeschossiger Anbau, keine Innenbesichtigung, nach äußerem Anschein überalterter, mangelhafter Bauzustand

**Baumängel, Bauschäden, Allgemeinbeurteilung:**

Das Wohn- und Geschäftshaus weist zum Bewertungszeitpunkt einen unsanierten und baulich überalterten Zustand auf. Am Objekt sind umfangreiche Mängel und diverse Schäden vorhanden, welche vielfach auch 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. Für das Dach über dem eingeschossigen Anteil des Hintergebäudes besteht zum Teil Einsturzgefahr.

Innerhalb des Gebäudes sind 2 ehemalige Kühlzellen, zurückgelassenes Mobiliar, diverse Gegenstände und Sperrmüll vorhanden. Es sind Beräumungsarbeiten erforderlich.

Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten wurden am Gebäude in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nahezu nicht durchgeführt. Für eine Gebäudenutzung ist eine umfassende Gebäudemodernisierung mit Instandsetzungen erforderlich, für das Vorderhaus unter Berücksichtigung von Denkmalschutzaspekten.

Das Bewertungsobjekt ist für eine Wohn- und/oder Geschäftsnutzung geeignet. In Bezug auf den bestehenden Denkmalschutz ist das Vorderhaus zu erhalten. Alle anderen Gebäude könnten ggf. rückgebaut werden. Das Vorderhaus wäre vorzugsweise für eine Eigennutzung, ggf. mit Vermietungsanteil verwendbar. Im Erdgeschoss ist eine Ladennutzung, jedoch auch büroähnliche Nutzung, Praxis o.ä. denkbar. Im Ober- und 1. Dachgeschoss könnte 1 großzügige Wohnung geschaffen werden. Für den Ausbau von weiteren Dachgeschossen wäre die Möglichkeit eines 2. Rettungsweges zu klären. Es ist eine Nutzungskonzeption empfehlenswert. Das Gebäude ist als Liebhaberobjekt anzusehen.

### Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 02 Ansicht der südlichen Giebelseite des Vorderhauses und Teilansicht Flnr. 64 mit Baulücke durch Abbruch des ehemals vorhandenen Gebäudes

Abb. 03 Seiten/ Nordansicht Vorderhaus und angebautes Hintergebäude von Flnr. 74 aus mit hier gelegener Parkplatzfläche



Abb. 04 Nordansicht des Bewertungsobjektes, Teilansicht Nebengebäude mit Anbau sowie Grundstückszufahrt mit Holztor vom Fahrweg aus



Abb. 08 Teilansicht Hintergebäude, Süden



Abb. 11 Vorderhaus, Erdgeschoss, Teilansicht Hausflur, Blick zum Hauseingang



Abb. 12 Vorderhaus, Erdgeschoss, Teilansicht ehemaliger Verkaufsraum Fleischergeschäft

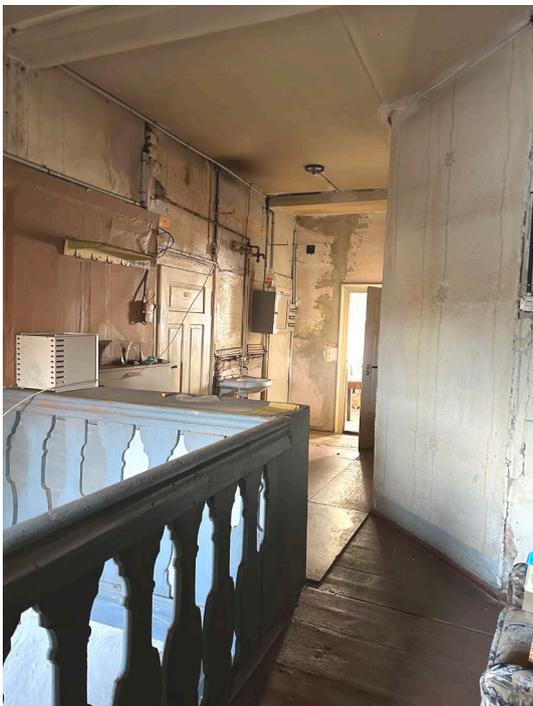


Abb. 20 Vorderhaus, 1.Dachgeschoss, Teilansicht Hausflur



Abb. 22 Vorderhaus, 1.Dachgeschoss, Teilansicht Zimmer zur Nordseite



Abb. 24 Vorderhaus, 1.Dachgeschoss, Ansicht Holzterre zum 2. DG und zum 3.DG



Abb. 26 Vorderhaus, Teilansicht 2. Dachgeschoss



Abb. 29 Hinterhaus, 1.OG, Teilansicht Wohnzimmer



Abb. 30 Hinterhaus, 1.Obergeschoss, Teilansicht des Bades