

Dipl.-Ing. Renate Hohenberger

Ingenieur- und Bausachverständigenbüro

Von der IHK Chemnitz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ sowie von der Ingenieurkammer Sachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für „Schäden an Gebäuden“



Südstraße 18,

Telefon:

Fax:

08371 Glauchau

03763 / 15 90 4

03763 / 48 83 56

Renate.Hohenberger@t-online.de

www.RenateHohenberger.de

Amtsgericht Chemnitz
- Zwangsversteigerung/
Zwangsverwaltung –
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

Glauchau, den 09.07.2024

EXPOSÉ

zum Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: **27 K 222/23**



ehemalige Wirtschaftsgebäude mit Anbau „Alte Futterhaus“ Straßenansicht

Bewertungsobjekt: Gewerbegrundstück
Herolder Straße 2
09430 Drebach
Gemarkung Venusberg, Flurstück 567/9

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag : 30.04.2024

Verkehrswert: 11.000,00 €.

Gewerbegrundstück im Innenbereich

Kurzbeschreibung:

Ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Rittergutes Venusberg, das bis 1989 als Kuhstall und Getreidespeicher / Lager genutzt wurde. Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt. Der Herrnsitz besteht seit dem 13. Jahrhundert. Ein grundsätzlicher Umbau erfolgte im 18. Jahrhundert. Im 19. und 20. Jahrhundert wurde das Rittergut für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. 1945 wurde der Grundbesitz enteignet und an Neubauern aufgeteilt. Durch die Aufteilung nach der Enteignung befinden sich die Gebäude in unterschiedlichem Privatbesitz. Auch das Gutshaus mit Wohnteil und Wirtschaftsgebäude ist geteilt. Es besteht Denkmalschutz. Damit sind sämtliche Maßnahmen gemäß § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig. Auf dem Gebäude befindet sich die Sirene der Feuerwehr. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

Grundbuch von Venusberg

Ein Grundstück bestehend aus Flurstück 567/9 mit 1.626 m²

Baulasten / Altlasten:

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, keine Eintragung im Altlastenverzeichnis SALKA.

Lagecharakter

Dorfgebiet MD im Sinne von § 5 BauNVO, zentrale Lage in Venusberg

Grundstücksbeschreibung

Mit einem Wirtschaftsgebäude (1) und einem Anbau Nebengebäude „Alte Futterhaus“ (2) bebautes Flurstück. Das Wirtschaftsgebäude ist Teil des ehemaligen Gutshauses. Es besteht Erschließung durch die Herolder Straße. Der hintere Teil des Grundstücks wird über das benachbarte Flurstück 567/12 befahren, wofür nach jetziger Erkenntnis kein Wegerecht besteht. Medienanschlüsse wie Gas, Wasser, Strom und Glasfaser, die in der Herolder Straße verlegt sind, sind möglich. Es besteht eine teilweise zentrale Abwasserentsorgung. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wahrscheinlich über private Rohrleitungen in den benachbarten Teich.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Umgebung hat eine offene Bauweise und ist u.a. mit landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Wohnhäusern bebaut.

Ein Flurneunordnungs- bzw. ein Flurbereinigungsverfahren bestehen nicht. Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Das Wirtschaftsgebäude (1) mit eingeschossigem Anbau (2) (Alte Futterhaus) hat ein Erd-, Ober- und zwei Dachgeschossen. Es ist nicht unterkellert. Die Außenwände bestehen im Erdgeschoss aus Natursteinmauerwerk und im Obergeschoss aus Holzfachwerk. Der Holzdachstuhl wurde als Pfettendach mit unterliegendem Holzrahmen ausgeführt. Im Erdgeschoss sind Decken als Kreuzgewölbe mit Säulen, in den anderen Geschossen Holzdecken vorhanden. Die Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt überschlägig ca. 530 m². Es wird davon ausgegangen, dass das Erd- und Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes (1) als Lager genutzt werden kann. Die Nettokaltmiete wird auf 470,00 €/Monat geschätzt. Der Bodenwert beträgt 32.520,00 €. Es wird von 5 Jahren Restnutzungsdauer ausgegangen. Der Ertragswert beträgt 34.600,00 €. Für eine künftige wirtschaftliche Nutzung wäre die Schaffung einer direkten Zufahrt auf den hinteren Bereich des Grundstücks von der Herolder Straße aus notwendig. Der dafür anzusetzende Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird mit 24.000,00 € angenommen. Der Verkehrswert des Grundstücks 09430 Drebach, Herolder Straße 2, Gemarkung Venusberg, Flurstück 567/9 beträgt am Wertermittlungsstichtag **11.000,00 €** (elftausend Euro)