

Hauptstraße 50  
09221 Neukirchen

Telefon: (0371) 230983  
Telefax: 037127232047

---

Datum: 24.05.2024  
Az.: 240958

## GUTACHTEN

### Exposé

Gegenstand:

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Bau-gesetzbuch für das mit einem Wohnhaus und Anbauten, Gewächshäuser, Garagengebäude und Verkaufscontainer bebaute Grundstück in 09125 Chemnitz Stadtteil Harthau, Annaberger Straße 393



Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz  
-Zwangsversteigerung/ Zwangsverwaltung-  
Gerichtsstraße 2  
09112 Chemnitz  
**Aktenzeichen : 27 K 236/23**

Grundstücksangaben:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Grundbuch:       | Harthau              |
| Blatt:           | 188                  |
| lfd. Nr.:        | 1                    |
| Gemarkung:       | Harthau              |
| Flurstücks- Nr.: | 233                  |
| Gesamtgröße:     | 4.160 m <sup>2</sup> |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | Belastungen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abteilung II des Grundbuches:<br>Zwangsversteigerungsverfahren,<br>Rückauflassungsvormerkung,<br>Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht, |
| Zweck des Gutachtens:       | Vorbereitung einer Zwangsversteigerung,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    |
| Wertermittlungsstichtag:    | 22.04.2024,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |
| Qualitätsstichtag:          | 22.04.2024,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |
| Eigentümer (lt. Grundbuch): | Eigentümer wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht genannt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                    |
| Grundstücksbeschreibung:    | bebaut,<br><br><u>Wohnhaus und Anbauten</u><br>zweigeschossiges Wohngebäude mit eingeschossigen Anbauten (Lager, Werkstatt, Heizhaus, Heizöllager, Gewächshäuser), freistehend,<br>DG ist teilweise ausgebaut,<br>Nutzung der einzelnen Geschosse:<br>EG – DG: Wohnräume, Funktionsräume,<br>OG – DG: Wohnräume, Abstellräume,<br>Spitzboden: Abstellräume,<br>Wohnfläche (gesamt): ca. 133 m²,<br>Nutzfläche (gesamt): ca. 62 m²,<br>Baujahr: 1894, 1926 und 1957,<br>Modernisierungen und Sanierungen (seit 1990): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ölheizkessel,</li><li>- Heizöllager,</li><li>- Dacheindeckung teilweise,</li><li>- diverse Modernisierungs-, Sanierungs-, Reparaturarbeiten in geringerem Umfang,</li><li>- Hausanschlüsse (Trinkwasser, Elektroenergie),</li><li>- u.a.,</li></ul><br><u>Gewächshäuser</u><br>eingeschossige Gewächshäuser,<br>angebaut an Wohnhaus,<br>Nutzung der einzelnen Geschosse:<br>EG: Gewächshausflächen,<br>Nutzfläche (gesamt): ca. 360 m²,<br>Baujahr: ca. 1894, 1897, 1926 und 1951,<br>Modernisierungen und Sanierungen (seit 1990): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ölheizkessel (Wohnhaus),</li><li>- keine,</li></ul><br><u>Garagengebäude</u><br>eingeschossiges Garagengebäude (Doppelgarage),<br>angebaut an Gebäude auf Flurstück 234,<br>Gebäude ist nicht unterkellert,<br>Nutzung der einzelnen Geschosse:<br>EG: 2 Kfz-Stellplätze, Werkstatttraum,<br><br><u>Verkaufscontainer</u><br>eingeschossiges Containergebäude,<br>freistehend,<br>Gebäude ist nicht unterkellert,<br>Nutzung der einzelnen Geschosse:<br>EG: Verkaufsraum, |                                                                                                                                    |

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanlagen von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz (Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation), abflusslose Grube, Befestigung Zufahrt, Zugang, Wege, Freilagerflächen – Betonplatten, Beton, wassergebundene Beläge, Einfriedung – Maschendrahtzaun an Betonsäulen, Dreiteiliges Zugangstor – Stahlrohrkonstruktion (korrodiert), Einfache Schuppengebäude – Ziegelsteingebäude und Holzschuppen – teilweise abrisssreif, Bauschutt- und Müllablagerungen auf den Freilager- und Grünfläche, Außenleuchten, Beetflächen mit Beton- und Ziegelsteineinfassungen, Sonstige Flächen sind Grünflächen (Rasen, Ziergehölze, Hecke, Laubbäume, sonstiger Aufwuchs und Wildwuchs),

Lage: im Stadtteil Harthau in mittlerer Ortslage des Ortsteils unmittelbar an der Bundesstraße 95 in der zweiten Reihe der Bebauung (ehemalige Gärtnerei),

Besonderheiten: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als sehr schlecht zu bewerten. Es besteht ein umfassender Modernisierungs- Sanierungs-, und Reparaturbedarf. Die Gebäude sind abrisssreif.  
Für das Grundstück ist kein Geh- und Fahrrecht vorhanden. Der Zufahrtsweg ist nicht öffentlich gewidmet.

Wertermittlung: Bodenwertermittlung (als Grundlage für die Wertermittlung)  
Bodenwert (ungeordnetes Rohbauland) 30,00 €/m<sup>2</sup>  
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren  
Ertragswert 40.000,00 €

Verkehrswert: Der Verkehrswert wird nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.04.2024 ermittelt mit rd.

**40.000,00 €**

Inventar/ Fremdeigentum: Inventar und Fremdeigentum konnte auf dem Grundstück nicht festgestellt werden.

Foto 1 Ansicht Wohnhaus und Anbauten – Gesamtansicht  
Siehe Foto auf Deckblatt dieses Exposé

Foto 2 Teilansicht Wohnhaus und Anbauten – Westseite



Foto 3 Teilansicht Wohnhaus und Anbauten (Lager, Werkstatt) – Westseite





Foto 4 Innenansicht Wohnhaus und Anbauten – Küche (EG)



Foto 5 Innenansicht Wohnhaus und Anbauten – Bad (EG)

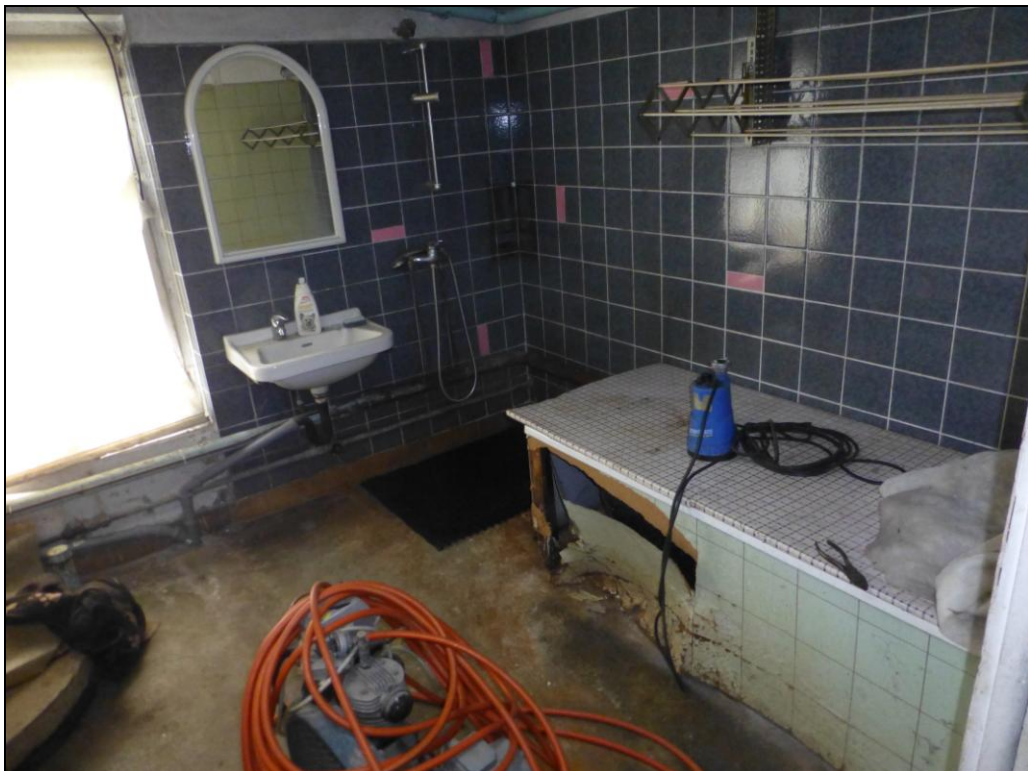


Foto 6 Innenansicht Wohnhaus und Anbauten – Heizung (EG)



Foto 7 Ansicht Wohnhaus und Anbauten, Garagengebäude und Verkaufscontainer





Foto 8 Ansicht Gewächshäuser



Foto 9 Ansicht Außenanlagen (Garten)

