

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 04741 Roßwein OT Niederstregis, Dorfweg 5



Gebäudeansicht Straßenseite

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag: 13.05.2025 mit rd.

170.000,00 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz

Aktenzeichen: 27 K 298 / 24

Erstellungsdatum: 11.06.2025

Ausfertigung: Nr. 1: Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Allgemeine Angaben:

Objektart	Einfamilienhaus
PLZ/Ort	04741 Roßwein OT Niederstriegis
Straße/Hausnummer	Dorfweg 5
Grundbuchamt, Grundbuch von	Döbeln, Roßwein
Gemarkung	Niederstriegis
Blatt	73
Flur	xx
Flurstücknummern	53 und 45/8
Grundstücksgrößen	790 m² und 212 m²
Tag der Ortsbesichtigung	13.05.2025
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde nur von 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	94,41 m²	nicht ermittelt	unbekannt

Lagebeschreibung:

Bundesland: Sachsen
Kreis: Mittelsachsen
Ort: Roßwein
Einwohnerzahl: 7244 (Stand: Juni 2022)
Stadtgliederung: Kernstadt; 17 Stadtteile
Bevölkerungsdichte: ca. 164 Einwohner je km²

Demografie: rückläufige Prognosen, Überalterung und teilweise Zuwanderung

Entfernungsangaben zu den nächstgrößeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Roßwein - Döbeln:	ca. 10 km
Roßwein - Mittweida:	ca. 28 km
Roßwein - Freiberg:	ca. 26 km
Roßwein - Chemnitz:	ca. 44 km
Roßwein - Landeshauptstadt Dresden:	ca. 49 km
Roßwein - Leipzig:	ca. 76 km
Roßwein - Flughafen Halle/Leipzig	ca. 84 km

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Dorfweg im Ortsteil Niederstriegis der Stadt Roßwein. Der Standort liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils, wobei zentrale Einrichtungen von Niederstriegis in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Im Umkreis von etwa zwei bis drei Kilometern befinden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgungsangebote und weitere Dienstleister. Zudem ist der nächste Bahnhof, der an das regionale Verkehrsnetz angebunden ist, in rund 2.000 Metern Entfernung zu erreichen, wodurch auch überregionale Verbindungen gegeben sind.

Topografie: annähernd ebene Flurstücke auf Höhe der angrenzenden Straße
Grundstücksform: Das Grundstück 53 ist überwiegend gleichmäßig zugeschnitten. Die Form erinnert an ein Rechteck. Das Grundstück 45/8 liegt südlich des Flurstücks 53 und verfügt über keine eigene Zuwegung. Es erinnert an ein Dreieck.
Aufteilung: Im zentralen Bereich des Flurstücks 53 befindet sich das Wohnhaus. Nördlich davon die Einfahrt und ein Vorgarten mit Zierbepflanzung durch Wiese, Bäume und Sträucher. Der südliche Bereich und das südlich gelegene Flurstück 45/8 konnten nicht besichtigt werden.

Nachbarbebauung: Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem gemischten, dörflichen 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 vollständig eingefriedet. Im Norden bilden eine Einfahrt mit Tor sowie ein Zaun aus Stahl den Anschluss an die Straße „Dorfweg“. Im Westen und Süden verläuft ebenfalls ein Zaun vermutlich aus Kunststoff. Im Osten ist das Flurstück durch eine Hecke eingefriedet.

Erschließung:

Das Grundstück ist über die wenig befahrene, einspurige Anliegerstraße „Dorfweg“ vollständig erschlossen. Diese Straße verfügt im Bereich des zu bewertenden Flurstücks über keinen Bürgersteig, aber über Straßenbeleuchtung.

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

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Roßwein 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

Bauordnungsrecht: Lage im Innenbereich, Beurteilung nach §34 BauGB

Energieausweis: nicht vorgelegt

Beschreibung der Bebauung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden Annahmen aufgrund von Planunterlagen und Baujahr getroffen.

Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss sowie Spitzboden
Baujahr	2000
Wohnfläche:	94,41 m ²
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Treppe, Flur/ Kellergang, zwei Kellerräume Erdgeschoss: Flur/ Diele, Hauswirtschaftsraum, Treppe, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum Dachgeschoss: Treppe, Flur, Bad, drei Schlafzimmer, Balkon Spitzboden, nicht ausgebaut
Derzeitige Nutzung:	Das Gebäude wird derzeit vollständig als Wohnhaus vom Eigentümer selbst genutzt. Eine Vermietung erfolgt nicht. (jeweils unterstellt)

Gebäudekonstruktion:

Fundamente:	unbekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	massives Mauerwerk im Keller und Erdgeschoss sowie zweischaliges Mauerwerk im Dachgeschoss, Verkleidung mit Holzpaneelen, hinterlüftet
Dach:	Das zu bewertende Objekt verfügt über ein Satteldach. Die Dachschrägen verfügen über Dämmung entsprechend den Vorgaben zum Baujahr. Die Eindeckung besteht aus beschichteten Dachziegeln. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen überwiegend aus Kunststoff.
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss: Beton mit Bewehrung, verputzt und beschichtet Fußbodenaufbau im Erdgeschoss und Dachgeschoss: schwimmender Estrich, mit verschiedenen Belägen (Steinfliesen, Fliesen, Vinyl, Laminat)

	Decke über Spitzdach: Dachsparren und Lattung, ohne weiteren Aufbau
Innenwände:	Kellergeschoss: massives Mauerwerk, Oberflächen der Innenwände beschichtet Erdgeschoss: massives Mauerwerk, verputzt Oberflächen der Innenwände beschichtet, bzw. in den Nassräumen gefliest Dachgeschoss: massives Mauerwerk sowie Dachschrägen gedämmt und beschichtet Dachboden: keine Innenwände
Fenster:	Das Objekt verfügt über Aluminiumfenster mit doppelter Isolierverglasung
Treppen:	voll gewendelte Treppen aus Hartholz mit Holzhandläufen Treppe zum Spitzdach: Klapptreppe
Außentüren:	jeweils Aluminium, mit Glaselementen, Wärmedämmung nicht zeitgemäß
Innentüren:	mittlere Ausführung mit teilweise Glaseinlagen unterstellt
Bodenbeläge:	Hof überwiegend mit Kies, befestigt. Weitere Böden siehe Geschossdecken.
Heizung:	Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung
Elektroinstallation:	mittlere Ausführung unterstellt
Sanitärinstallation:	Kellergeschoss: Hausanschlüsse Wasser- und Gas mit Zähler Erdgeschoss: Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss + Abwasser sowie Heizung, Küche mit Warm-, Kalt- und Abwasseranschluss Dachgeschoss: Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
Versorgungsleitungen:	Trinkwasser, Telefon, Strom, Gas, Antenne 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 ungepflegten Gesamteindruck. Ein Instandhaltungsstau oder Modernisierungsbedarf war beim Ortstermin nicht feststellbar, wird aber in allen Bestandteilen unterstellt. Eine Beurteilung erfolgt im Kapitel 4.4.4.7 dieses Gutachtens.

Ausgewählte Objektfotos:



Ansicht Südwestseite



Eingangstür und Carport



Ansicht Ostseite

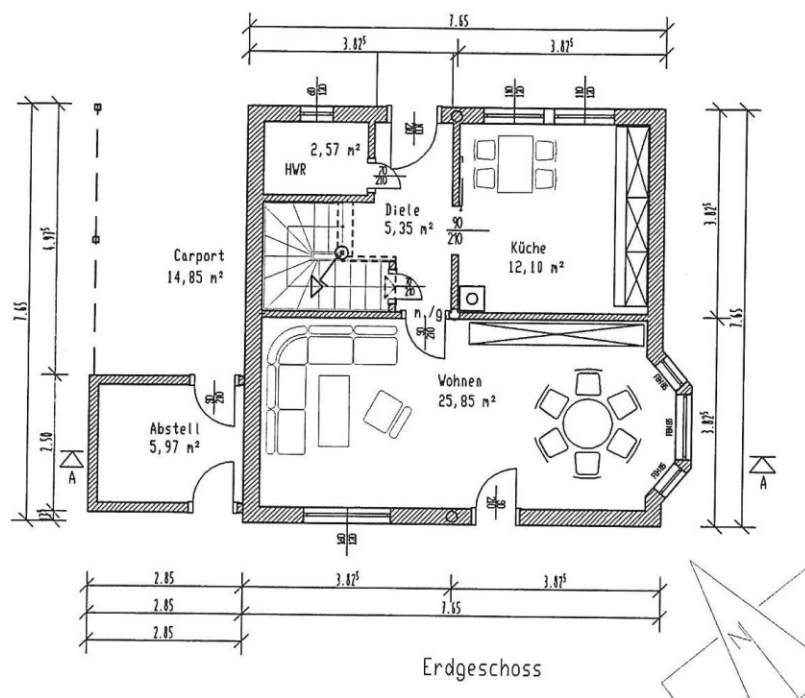
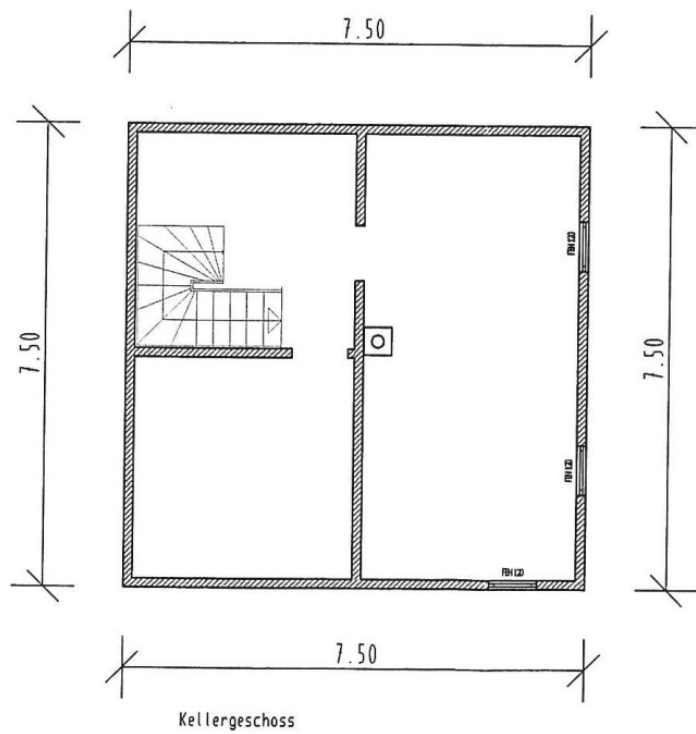


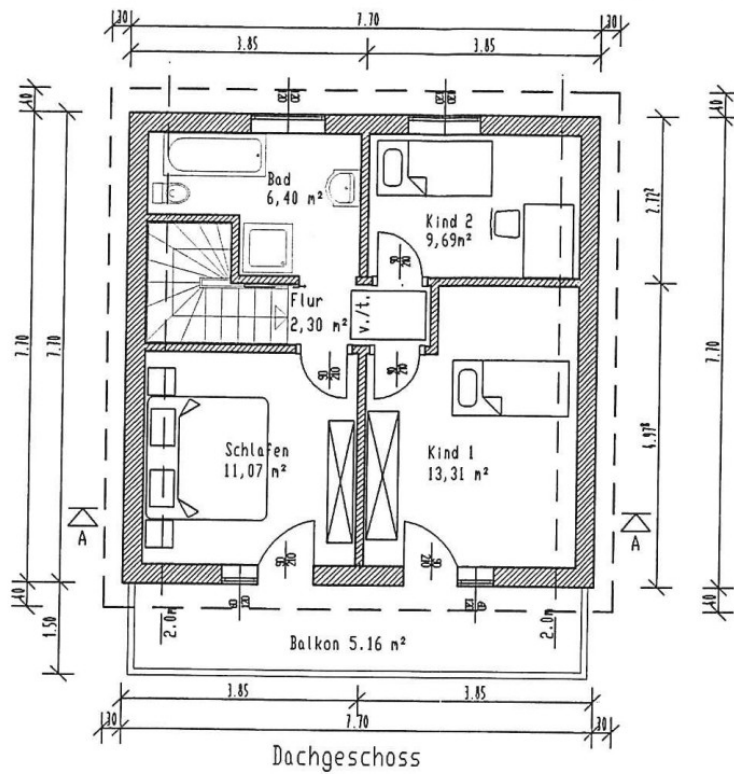
Zaun Westseite und weiterer Carport



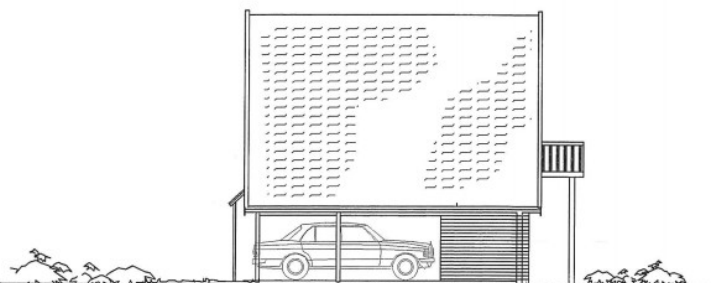
Balkon Südseite

Grundrisse/ Ansichten:





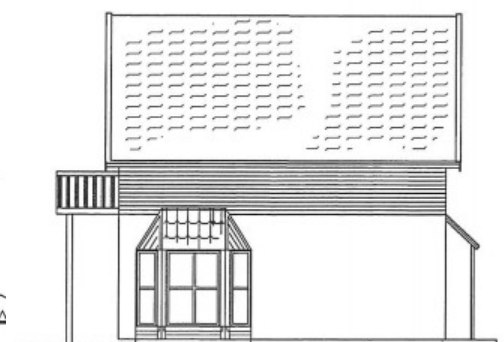
Ansicht von: Nord - Ost



Ansicht von: Nord - West



Ansicht von: Süd - West



Ansicht von: Süd - Ost