

Exposé

über ein Mehrfamilienhaus in Marienberg, Ortsteil Kühnhaide

Mitteldorfstraße 13



Auftraggeber:	Stadtwerke Marienberg GmbH
Stichtag der Wertermittlung:	01.02.2022
Ausfertigung:	1. Ausfertigung
Erstellungsdatum:	17.02.2022

1. Kurzbeschreibung

Das Gebäude „Mitteldorfstraße 13“ ist ein Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit 4 Wohneinheiten. Es wurde ca. 1840 errichtet und war das Gemeindehaus des Ortes Kühnhaide. Nach Eingemeindung wurde das Haus zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt. Das Gebäude wurde 1993 teilsaniert (Einbau neuer Bäder, Grundrissanpassung, Einbau Ölheizung, Wärmedämmung, Dacherneuerung, Einbau neuer Fenster und Hauseingangstüren). Die bei der Modernisierung außen vor gelassenen Baukonstruktionen befinden sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund seiner Lage im Ortsteil Kühnhaide sowie seiner Ausrichtung mit Blick auf das tschechische Grenzgebiet, dem Erzgebirgskamm und dem sanften Tal der „Schwarzen Pockau“ ist dies ein ruhiger Wohnungsstandort. Es ergeben sich einige positive Aspekte für eine nachhaltige Vermietung. So hat man hier neben einer guten Anbindung an die Bundesstraße 174 und die unmittelbare Nähe der Bäckerei/Grundschule auch viele Erholungsflächen im Hinterland und ein großzügiges Grundstücksangebot für Gartennutzung und Garagen sowie einen ausgewogenen Baumbestand, der Schatten spendet und ein erholsames Rückzugsgebiet darstellt. Der dörfliche Charakter des Ortsteiles unterstreicht dies.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Angaben zum Objekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)
Objektadresse:	Mitteldorfstraße 13 in 09496 Marienberg, OT Kühnhaide
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Marienberg, Blatt 100, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kühnhaide, Flurstück 222 a
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche
1. Abteilung:	Eigentümer: Stadtwerke Marienberg GmbH
2. Abteilung:	
3. Abteilung:	

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Stadtwerke Marienberg GmbH, Geschäftsführer Mike Kirsch Zschopauer Str. 37 09496 Marienberg Auftrag vom 01.02.2022
------------------------------	---

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

3.1 Makrolage (großräumige Lage)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Kreis:	Erzgebirgskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Marienberg (ca. 17.254 Einwohner)
Nächstgelegene größere Städte:	Chemnitz (ca. 30 km entfernt) Dresden (Landeshauptstadt; ca. 75 km entfernt) Leipzig (ca. 115 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschluss Chemnitz (A4 und A72)
Bahnhof:	Chemnitz
Flughafen:	Dresden (ca. 90 km entfernt) Prag (ca. 115 km entfernt) Leipzig/Halle (ca. 140 km entfernt)

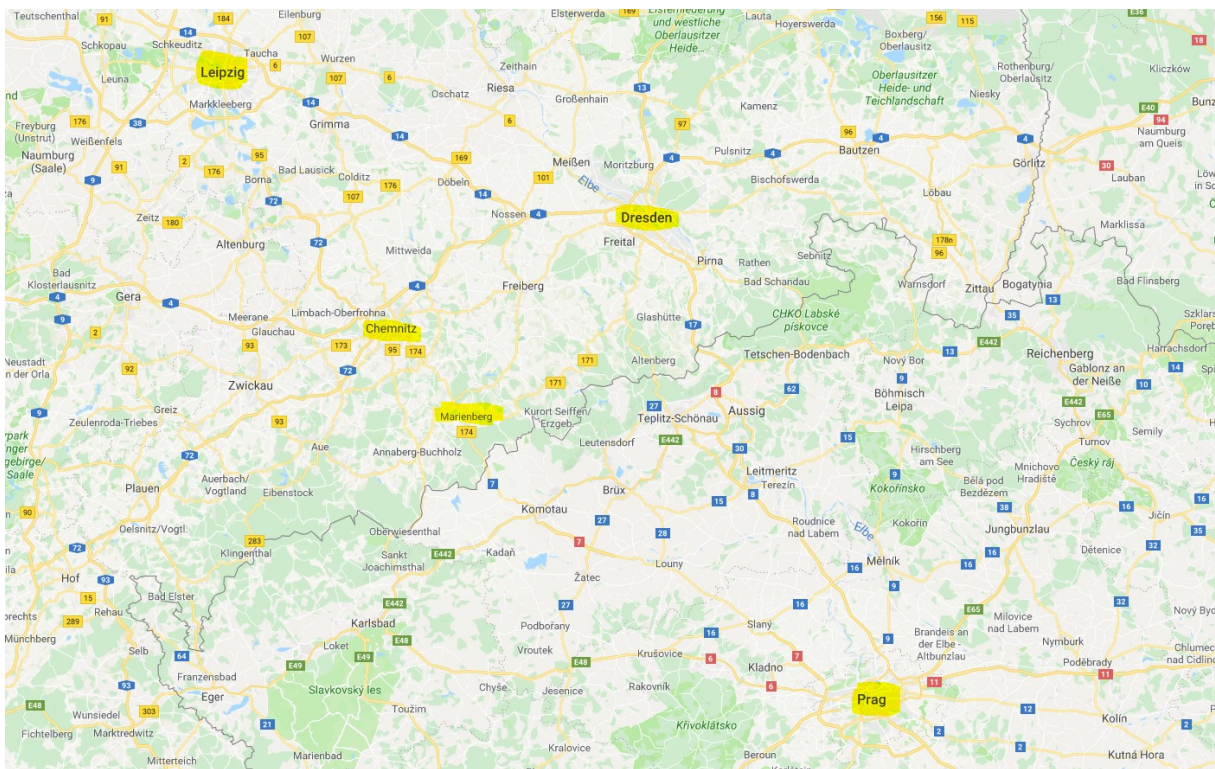


Abb.1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung großräumige Lage

3.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Innerörtliche Lage:	außerhalb des geschlossenen Stadtbereiches; weite Entfernung zum Stadtzentrum; Entfernung zu Läden des täglichen Bedarfs nur mit PKW; Grundschule in unmittelbarer Nähe; Ärzte in den umliegenden Ortsteilen; öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe; Süd-Ausrichtung
Art der Bebauung/Nutzungen in Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; Bauweise zweigeschossig
Kontaminationen:	keine bekannt
Immissionen:	geringe Verkehrsbelastung (Wohngebietsstraße); Schienenlärm nicht bekannt; Erschütterungen aus Schienenbetrieb nicht bekannt; keine elektromagnetischen Felder bekannt

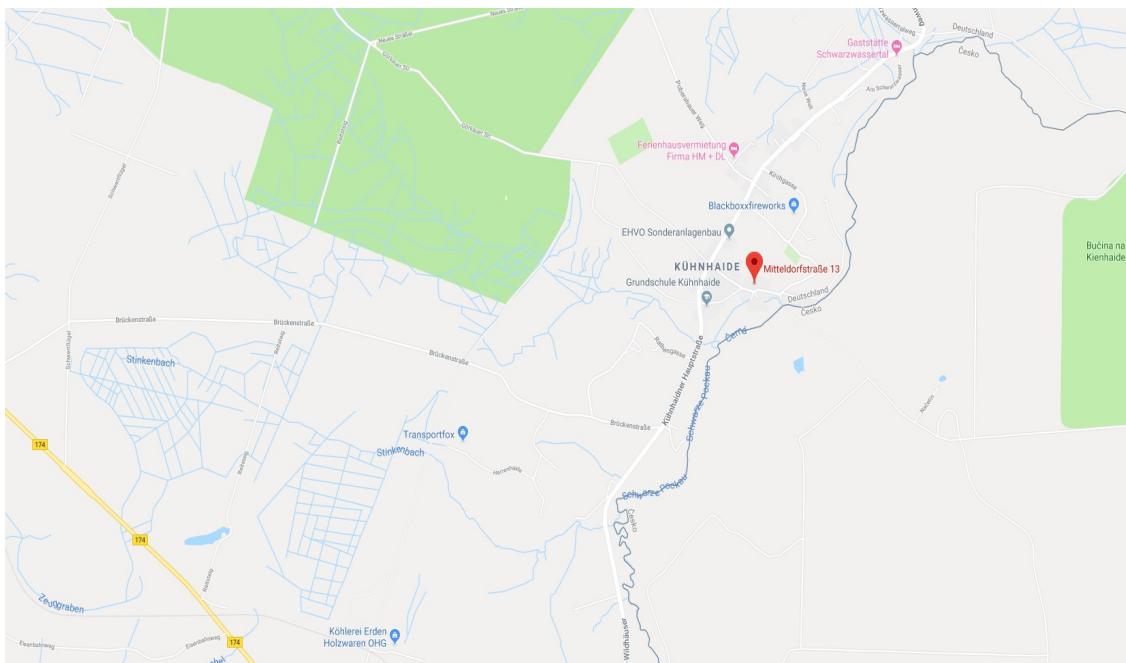


Abb.2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung kleinräumige Lage

3.3 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 1.180 m²

Topographie und Zuschnitt: eben und vieleckig

3.3.1 Lageplan

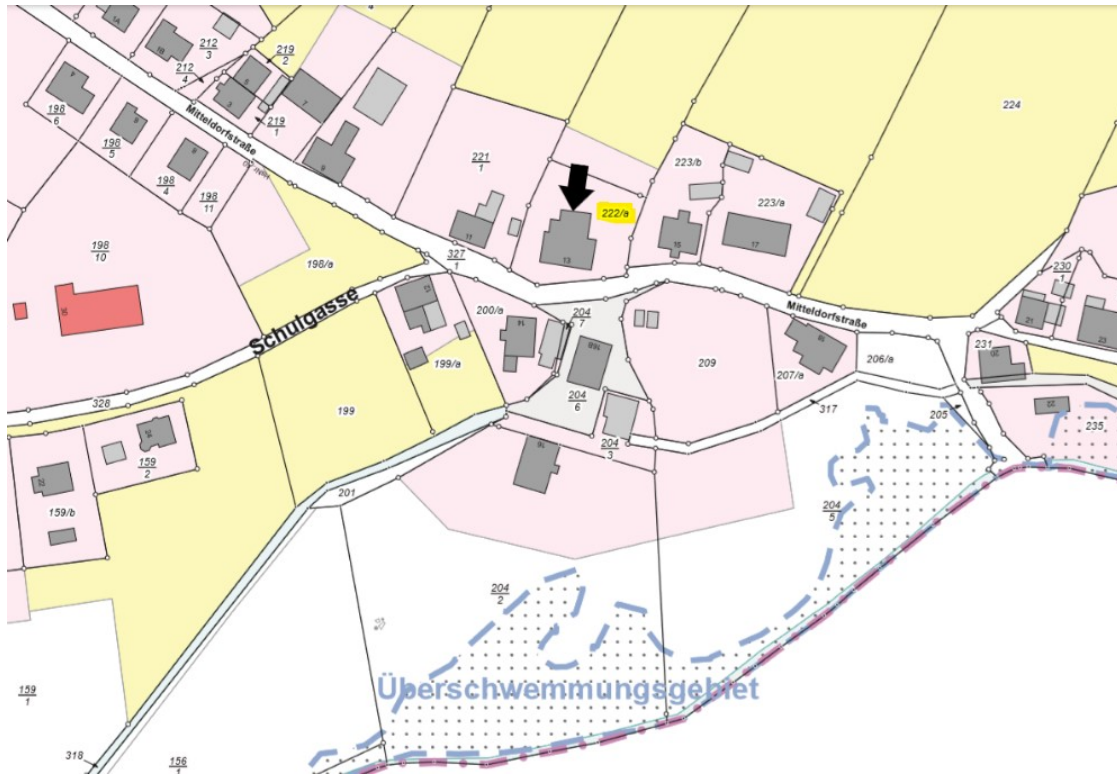


Abb.3: Auszug aus der Katasterkarte mit Pfeilkennzeichnung des Bewertungsobjektes

3.4 Planungsrecht

Planungsrecht

Objekt: 09496 Marienberg, OT Kühnhaide Mitteldorfstraße 13		
lfd.Nr.	Hoheitliche Gegebenheit	örtliche Gegebenheit
1	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	nicht vorhanden
2	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	nicht vorhanden
3	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	
4	Innerortslage	
5	Außenortslage	gegeben
6	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	
7	Umlegungsgebiet nach §§ 45-79 BauGB	
8	Vereinfachte Umlegung nach §§80 - 84 BauGB	
9	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	
10	Städtebauliche vereinfachte Sanierung nach §§ 132 bis 156a BauGB	
11	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	nicht vorhanden
12	Verwaltungsvorschrift nach §§ 2a, 4 Abs.2 BauGB MaßnahmenG	
13	Gemeindliche Satzungen	
14	Entsorgung	öffentliches Abwasserkanalnetz
15	Versorgung (öffentlich-rechtlich)	Wasser aus öffentlicher Versorgung
16	Versorgung (privat)	
17	Erschließungsbeiträge	nicht vorhanden
18	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	
19	Anliegerstraße	vorhanden
20	Schutzbereiche (sonst)	
21	Flurbereinigung	
22	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	besteht nicht
23	Ensembleschutz Denkmal	
24	Naturschutz	
25	Landschaftsschutz	
26	Altlasten	keine vorhanden
27	Kampfmittel	
28	Baulasten	bestehen nicht
29	Mietspiegel	nicht vorhanden

sonstige Anmerkungen: Auskunft erteilte Große Kreisstadt Marienberg
wichtige Informationen:

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Baubeschreibung

Baujahr: 1840		
Objekt: 09496 Marienberg, OT Kühnhaide Mitteldorfstraße 13		
lfd.Nr.	Bereichsangabe	Objekt 1
1	Konstruktionsart	Massivbau mit Ziegelmauerwerk
2	Außenwandverkleidung	WDV-System
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	Bituminöse Sperrung
4	Abdichtung von Terrassen- und Balkonbelägen	
5	Dachkonstruktion und -Deckung	Satteldach, Anbau abgewalmt, bituminöse Schablonendeckung
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	
8	konstruktiver Bautenschutz	
9	Pflasterflächen	vorhanden (Bereich vor Steinmauer Hauseingangsseite)
10	Fliesen und Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Betonzuwegung
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	teilweise vorhanden (Haolzzaunabgrenzung)
13	Heizungsanlagen und Heizungsinstallation	zentrale Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Öl
14	Wasserinstallation / Abwasserinstallation	Anschluss an öffentl. Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales
15	Elektroinstallation	standardisiert und neu, keine Schäden
16	Brandschutzanlagen und brandschutztechnische Einrichtungen	keine
17	Blitzschutzanlagen	vorhanden
18	Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung
19	Fenster / Außentüren	Holzfenster isolierverglast, Außentüren und Hauseingangstür Holz
20	Bodenbeläge	PVC-Belag
21	Wandbeläge	Putz, Tapete
22	Deckenbeläge	Putz
23	Treppen	massive Außentreppen mit Metallgeländer
24	Dämmungen (Wärmeschutz)	Vollwärmeschutz (WDVS)
25	besondere Bauteile	keine
26	Grundrißgestaltung	Standard
27	Belichtung / Besonnung	gut
28	unterlassene Instandhaltung	
29	Allgemeinbeurteilung	renovierungsbedürftig

sonstige Anmerkungen: Ausbauszustand vollständig ausgebaut

wichtige Informationen: Feststellung Ortsbesichtigung 22.02.2022

4.1 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Anliegerstraße; 1 Garage Gebäude linkerhand; Wäscheplatz und Schuppenstandort Gebäuderückseite; diverse Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken)

5. Darstellung der Vermietung

Einheiten:	4 (3 leerstehend)
Wohnfläche:	265,90 m²
Sonstige Einnahmen:	Garagenmiete (alle vermietet)

6. Mindestgebot

180.000,00 EUR

7. Kontaktdaten

Stadtwerke Marienberg GmbH
Zschopauer Str. 37
09496 Marienberg

Ansprechpartner Herr Brückner

Tel. 03735/67930 (Durchwahl 22 oder 44)

Mail: r.brueckner@stadtwerke-marienberg.de