

# Exposé

über ein Mehrfamilienhaus in Marienberg

*Ratsseite Hauptstraße 5*



Auftraggeber:	<i>Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
Stichtag der Wertermittlung:	<i>01.02.2022</i>
Ausfertigung:	<i>1. Ausfertigung</i>
Erstellungsdatum:	<i>18.02.2022</i>

## **Kurzbeschreibung**

Das Gebäude Ratsseite (RS) Hauptstraße 5 befindet sich im Marienberger Ortsteil Pobershau direkt am Böttcherberg. Von hier genießt man einen fantastischen Ausblick über den Ort. Mitte der 90er Jahre wurde das Gebäude umfassend durch den damaligen Eigentümer die Gemeinde Pobershau modernisiert.

## **Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

<i>Art des Objekts:</i>	<i>Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)</i>
<i>Objektadresse:</i>	<i>RS Hauptstr. 5 in 09496 Marienberg OT Pobershau</i>
<i>Grundbuchangaben:</i>	<i>Grundbuch von Pobershau, Blatt 111</i>
<i>Katasterangaben:</i>	<i>Gemarkung Marienberg, Flurstück 588/4</i>
<i>Bestandsverzeichnis:</i>	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
<i>1. Abteilung:</i>	<i>Eigentümer: Stadtwerke Marienberg GmbH</i>
<i>2. Abteilung:</i>	
<i>3. Abteilung:</i>	

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

<i>Auftraggeber und Eigentümer:</i>	<i>Stadtwerke Marienberg GmbH, Geschäftsführer Mike Kirsch Zschopauer Str. 37 09496 Marienberg</i>
-------------------------------------	--

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage (großräumige Lage)**

<i>Bundesland:</i>	<i>Freistaat Sachsen</i>
<i>Kreis:</i>	<i>Erzgebirgskreis</i>
<i>Ort und Einwohnerzahl:</i>	<i>Große Kreisstadt Marienberg (ca. 17.254 Einwohner)</i>
<i>Nächstgelegene größere Städte:</i>	<i>Chemnitz (ca. 30 km entfernt) Dresden (Landeshauptstadt; ca. 75 km entfernt) Leipzig (ca. 115 km entfernt)</i>

**Autobahnzufahrt:**

**Autobahnanschluss Chemnitz (A4 und A72)**

**Bahnhof:**

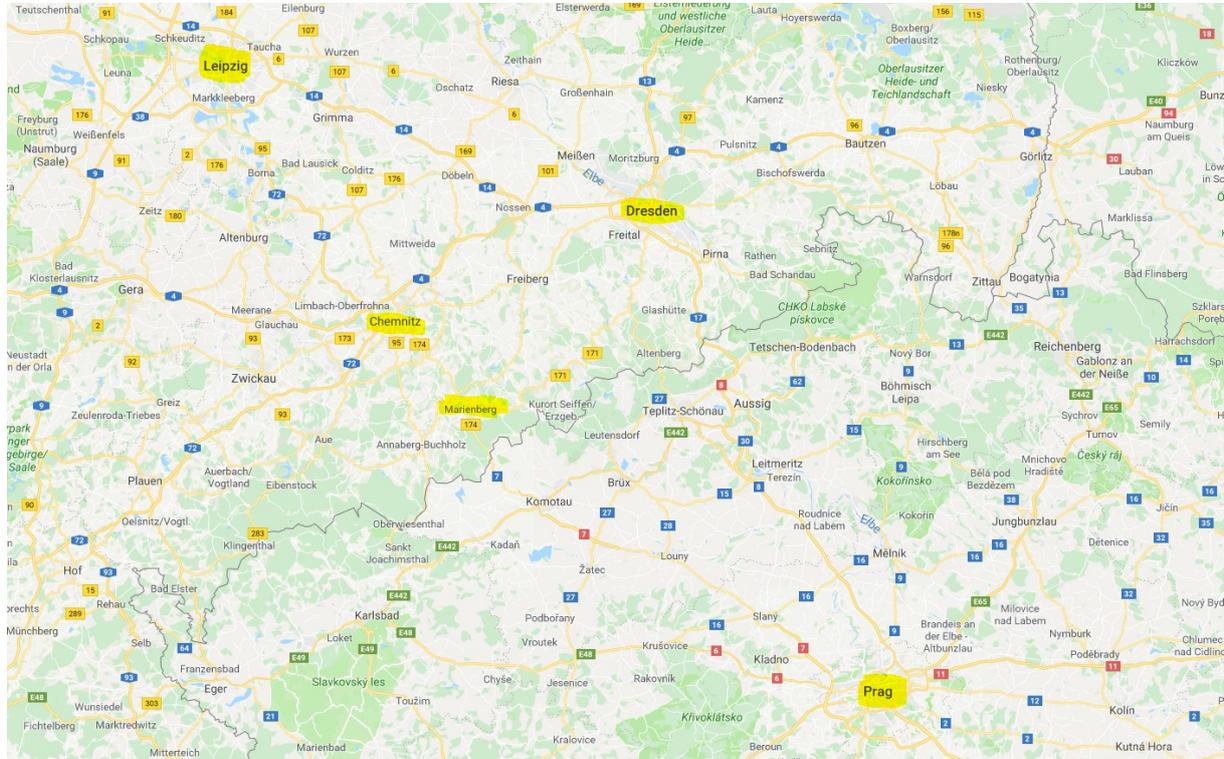
**Chemnitz**

**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**

### **2.1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)**

**Innerörtliche Lage:**

*innerhalb des geschlossenen Ortsbereiches;  
ca. 3 km Entfernung zum Stadtzentrum Marienberg;  
Entfernung zu Läden des täglichen Bedarfs 500 m;  
Schulen und Ärzte im Ort in unmittelbarer Nähe;  
öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe;  
komplette und sehr gute öffentliche Erschließung;  
Süd-Ost-Ausrichtung*

**Art der Bebauung/Nutzungen in Straße:**

*überwiegend wohnbauliche Nutzung;  
Bauweise zweigeschossig*

**Kontaminationen:**

*keine bekannt*

**Immissionen:**

*vorhandene Verkehrsbelastung (Bundesstraße 171 und 174  
normal befahren – Straßenlärm, Schmutz, Staub);  
Schienenlärm nicht bekannt;  
Erschütterungen aus Schienenbetrieb nicht bekannt;  
keine elektromagnetischen Felder bekannt*

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 1229 m<sup>2</sup>

Topographie und Zuschnitt: eben und trapezförmig

### 2.2.1 Lageplan



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

## 2.3 Planungsrecht

### Planungsrecht

Objekt: 09496 Marienberg OT Pobershau RS Hauptstr. 5		
lfd.Nr.	Hoheitliche Gegebenheit	örtliche Gegebenheit
1	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	vorhanden, aber nicht bestätigt
2	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	nicht vorhanden
3	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	
4	Innerortslage	gegeben
5	Außenortslage	
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	nicht vorhanden
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:**

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Baubeschreibung

Baujahr:		1990
Objekt:		09496 Marienberg OT Pobershau RS Hauptstr. 5
lfd.Nr.	Bereichsangabe	Objekt 1
1	Konstruktionsart	Massivbau mit Ziegelmauerwerk
2	Außenwandverkleidung	Putz zweilagig
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	Bituminöse Sperrung
4	Abdichtung von Terrassen- und Balkonbelägen	
5	Dachkonstruktion und -Deckung	Satteldach, Blecheindeckung
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	
8	konstruktiver Bautenschutz	
9	Pflasterflächen	Gehweg
10	Fliesen und Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Gehwegplatten
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	keine vorhanden
13	Heizungsanlagen und Heizungsinstallation	dezentrale Heizung, Gas
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	
18	Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung
19	Fenster / Außentüren	Holzfenster doppelt verglast, Hauseingangstür und Innentüren Holz
20	Bodenbeläge	PVC-Belag
21	Wandbeläge	Putz, Tapete
22	Deckenbeläge	Putz
23	Treppen	massiv mit Metallgeländer Innenbereich
24	Dämmungen (Wärmeschutz)	Vollwärmeschutz (WDVS)
25	besondere Bauteile	keine
26	Grundrißgestaltung	Standard
27	Belichtung / Besonnung	gut
28	unterlassene Instandhaltung	
29	Allgemeinbeurteilung	guter baulicher Zustand

**sonstige Anmerkungen: Ausbauszustand vollständig ausgebaut**

**wichtige Informationen: Feststellung Ortsbesichtigung 04.02.2022**

### **3.1 Nebengebäude und Außenanlagen**

*Nebengebäude: Schuppen und Stellplätze vorhanden*

*Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wäscheleinen und Mülltonnenstandort im Wohngebietsstraße*

## **5. Darstellung der Vermietung**

Einheiten: 4 (2 leerstehend)

Wohn-/Gewerbefläche: 200,47 m<sup>2</sup>

Sonstige Einnahmen: Garagenpachten

## **6. Mindestgebot**

159.000,00 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](mailto:r.brueckner@stadtwerke-marienberg.de)