

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 09661 Hainichen
Berthelsdorfer Str. 11 a



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **19.08.2025** ermittelt mit rd.

396 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 2 789 €/m² Wohnfläche mit
Bodenwertanteil und rd. 2 534 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil.

Wert Zubehör: 7 600,00 € (Einbauküche)

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 295/24**
- Erstellungsdatum: 26.08.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Einfamilienhaus, freistehend
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Döbeln, Grundbuch von Hainichen, Blatt 3653, Gemarkung Berthelsdorf b. Hain., lfd. Nr. 1: Flnr.: 28/10 Berthelsdorfer Str. 11a Landwirtschaftsfläche zu 818 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	19.08.2025
Gebäudenutzung:	leerstehend
Umfang der Besichtigung:	Gebäude wurde von innen und außen besichtigt, Freiflächen nur teilweise zugänglich

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hainichen, 9 Stadtteile, rd. 8 200 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 1 800 m südlich des Stadtzentrums von Hainichen an einer Hauptstraße/ Ortsdurchfahrtsstraße und direkt angrenzend an den Bach Kleine Striegis gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Grund- und Oberschule, Arzt u.a. in fußläufiger Entfernung oder mit dem Bus/ Fahrzeug gut erreichbar in unmittelbarer Umgebung neu errichtete Wohngebäude und zum Teil Gehöfte, Bewertungsgrundstück von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, an östlicher Grundstücksgrenze verläuft der Bach Kleine Striegis
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 3 min Bahnhof Hainichen fußläufig rd. 20 min Bundesstraße B 169 in der Nähe, Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 4 km Nächstgelegene größere Orte Freiberg ca. 23 km, Chemnitz ca. 30 km, Dresden ca. 55 km
Topographische Grundstückslage:	Berthelsdorfer Straße und Grundstücksfreifläche nahezu eben zum Bach abfallende Böschung und teilweise Natursteinmauer
Wohnlage:	mittlere, ländliche Wohnlage
Immissionen:	zum Bewertungszeitpunkt zeitweise erhöht durch Straßenverkehr auf Berthelsdorfer Straße wegen Nutzung dieser Straße als Umleitungsstrecke, sonst infolge Straßenverkehr nahezu keine zeitweise erhöht durch umgebende landwirtschaftliche Nutzungen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung Vollbiologische Kläranlage Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal Telefonanschluss, Glasfaserleerrohr innerhalb Gebäude, noch ohne Leitungsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grundstück teilweise eingefriedet
östliche Grundstücksgrenze bildet Bach Kleine Striegis
an südlicher Grundstücksgrenze verläuft kurzer Seitenarm der
Berthelsdorfer Straße als Zufahrt zum Flnr. 32/3,
Berthelsdorfer Str. 13
an südwestlicher Grundstücksecke Strommast mit
Kabel-Freileitungen der Mitnetz Strom mbH, Kabel-Freileitung
verläuft im südlichen Grundstücksbereich zum Teil über das
Bewertungsgrundstück

Öffentlich-rechtliche Situation:

Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

Baulasten:

keine Baulasten

Altlasten:

kein Altlastenverdacht

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz

Bodenordnung:

kein Flurbereinigungsverfahren o.ä.

Schutzgebiete/
Überschwemmungsgefährdung:

Bewertungsobjekt in keinem festgesetzten Überschwemmungs-
gebiet und keinem Trinkwasserschutzgebiet gelegen
Hochwasserschutzkonzept für Kleine Striegis vorhanden,
Beeinträchtigungen infolge von Hochwasser können jedoch
nicht vollständig ausgeschlossen werden

Energieausweis:

gemäß Baubeschreibung der Kern-Haus AG: Primär-
Energiebedarf 15,16 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse A+

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung

Einfamilienhaus der Firma Kern-Haus AG, freistehend
Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Baujahr

2022

Wohn- und Nebenfläche

Wohnfläche rd. 142 m², kleiner Anteil Nebenfläche im Dachboden

Lichte Raumhöhen:

EG rd. 2,50 m, DG rd. 2,45 m, Drempelhöhe ca. 0,5 m

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände:

Kernhaus DUO-Therm Außenwand (innere und äußere
Dämmung mit Stahlbetonkern, D = 30 cm

Innenwände:

tragende Innenwände wie Außenwand, D = 25 cm, sonst
Trockenbauwandkonstruktionen

Geschossdecken:

EG-DG Stahlbetondecke

Treppen:

EG-DG Stahl-Holzterasse, Holztrittstufen, Metallgeländer mit
Holzhandlauf

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, Farbe weiß,
Terrassenfenster im Wohnzimmer Aluminium-Rollläden, sonst
Kunststoff-Rollläden, jeweils manuell,
Fensterbänke innen Marmor, Fensterbänke außen Granit und
Aluminium

Hauseingangstür:

Kunststofftür, Glaseinsatz

Balkon:

nicht vorhanden

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung,
Dachinnenseite Bekleidung mit Gipskartonplatten

Innenausstattung der Wohngeschosse:

Innenwandflächen, Dachschrägen:

Wohnräume glatte Tapete mit Anstrich, Bad, Gäste-WC
Wandfliesen ca. 1,40 m - türhoch

Deckenbekleidungen:

Tapete, Anstrich

Bodenbeläge: Wohnräume, Küche Vinylboden; Bad, Gäste-WC, HA-Raum Bodenfliesen
 Zimmertüren: glatte Holzwerkstofftüren, Dekorfolienbeschichtung, Holzoptik

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

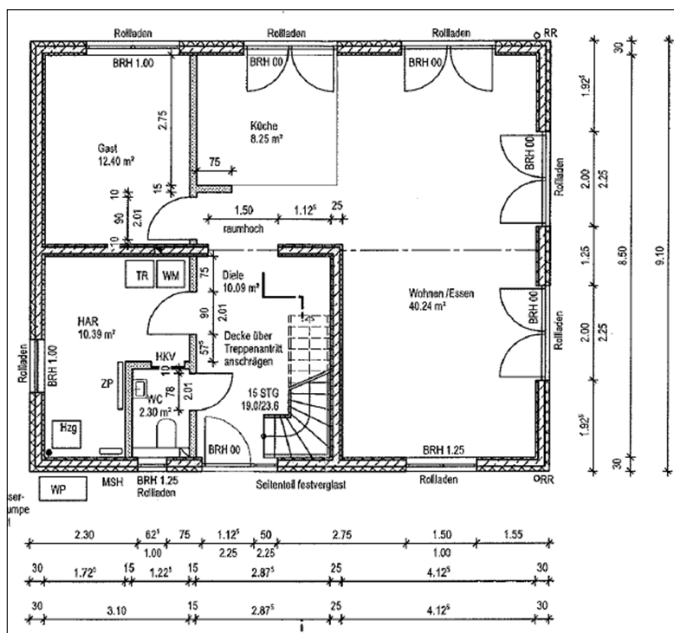
Heizung: Luft-Wasser- Wärmepumpe, Fabrikat Stiebel Eltron
 Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Lunos)
 Wohnräume Fußbodenheizung
 Elektroinstallation: mittlere übliche Ausstattung, Unterputzinstallationen
 Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
 Sanitärinstallation:
 EG: Gäste-WC: 1 kleines Waschbecken, 1 wandgehängtes WC, Fensterlüftung
 DG: Bad: 1 Waschbecken, 1 wandgehängtes WC, Wanne, bodengleiche Dusche, Fensterlüftung

Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Teilflächen im Bereich Grundstückszufahrt/ geplante Stellplatzfläche, geplanten Terrassenfläche Gebäudesüdseite mit Schotterbefestigung, Einfriedung teilweise Maschendrahtzaun Ablagerung Aushub/ Mutterboden, teilweise Bachmauer, Aufwuchs meist Wiese, 1 Apfelbaum, Ligusterhecke, Wildwuchs

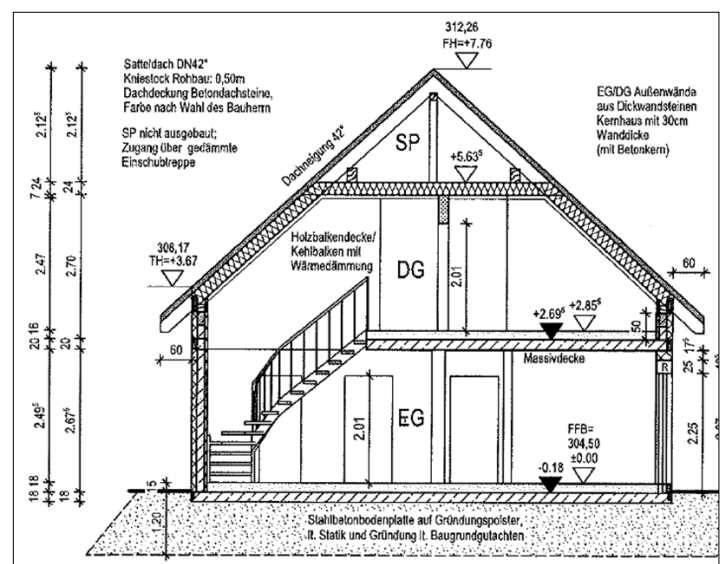
Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus weist zum Bewertungszeitpunkt einen neuwertigen, guten Bauzustand auf. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich mittel gehalten mit moderner energetischer Ausstattung. Es sind Mängel am Vinyl-Bodenbelag vorhanden.

Das Gebäude ist grundsätzlich für eine übliche Einfamilienhaus- Wohnnutzung verwendbar. Es befindet sich in einer ländlichen Wohnlage mit dennoch guter Erreichbarkeit. Die Außenanlagen sind noch nicht angelegt und bieten Gestaltungspotential. Als nachteilig könnte sich die Bachnähe darstellen.



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Gebäudeschnitt, ohne Maßstab

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes mit Grundstückszufahrt und Ansicht der nördlichen Giebelseite



Abb. 02 Ansicht der nach Süden gelegenen Giebelseite und Teilansicht Gebäudewestseite mit Hauseingang



Abb. 04 Ansicht des Grundstücks und Gebäudes aus Richtung Süden mit Bachlauf Kleine Striegis und teilweise Bachmauer an östlicher Grundstücksgrenze

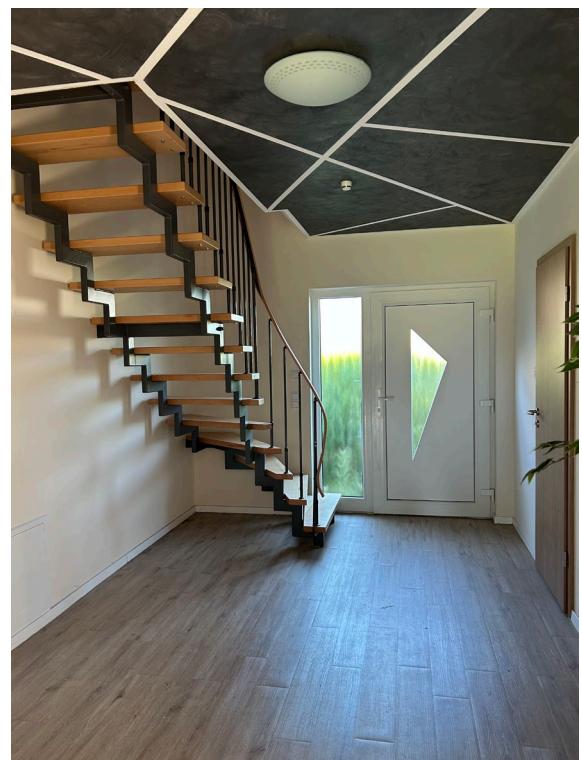


Abb. 05 Erdgeschoss, Ansicht Flur mit Geschosstreppe und Hauseingang



Abb. 07 Erdgeschoss, Teilansicht Wohnzimmer mit offener Küche



Abb. 10 Erdgeschoss, Teilansicht Hausanschlussraum mit Heizungsanlage



Abb. 11 Dachgeschoss, Teilansicht Schlafzimmer



Abb. 13 Dachgeschoss, Teilansicht des Bades