

1 Allgemeine Angaben

Zweck der Ermittlung:	Veräußerung
Wertermittlungsobjekt:	Am Alten Wasserwerk 32 04769 Mügeln Gemarkung Mügeln, Flurstück 900/1
Bebauung:	Clubhaus
Grundstücksgröße:	989 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch:	Stadt Mügeln
Ortsbesichtigung:	07.07.2020 Teilnehmer: Frau Koth, Stadtverwaltung Mügeln Herr Mühlberg, Sachverständiger
Auftraggeber des Gutachtens:	Stadtverwaltung Mügeln Markt 1 04769 Mügeln
Auftrag vom:	30.06.2020
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	07.07.2015 (aktuell, Tag der Ortsbesichtigung)
Zur Verfügung stehende bzw. gestellte Unterlagen:	Grundlagen der Beschreibung sind die Erhebungen und Feststellungen aufgrund der Ortsbesichtigung und die gegebenen bzw. erfragten Angaben zum Qualitätstichtag. Die Angaben zu den Gebäudemaßen und Flächen erfolgten auf der Grundlage vor Ort getätigter maßlicher Aufnahme. Weiterhin lagen vor: - Flurkartenauszug - Grundbuchauszug - Angaben zum Objekt
Hinweis zur Gutachten- erstellung:	Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es zum Verständnis für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Teilbereichen der Beschreibung können Abweichungen zur Ausführung auftreten, die dann nicht mehr als werterheblich gelten. Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten zum Qualitätstichtag. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wurde nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Nachfolgend eingeholte Auskünfte, Unterlagen und Dokumente standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes u.a. zur Verfügung.

Unterlagen bzw. Auskunft von	Information zu	Telefon
Denkmalkarte Sachsen https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de	Denkmalinformation zum Grundstück	

2 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Sachsen / Leipzig
Landkreis / Stadt:	Nordsachsen / Mügeln
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Mügeln 6.056 Einwohner (Stand 18.06.2019)
Nächstgelegene Orte:	Oschatz ca. 12 km, Torgau ca. 50 km, Grimma ca. 29 km Döbeln ca.16 km, Leipzig ca. 57 km Landeshauptstadt Dresden ca. 70 km
Verkehrsverbindungen:	Autobahnauffahrt A 14, Leisnig ca. 7 km Flughafen Leipzig-Schkeuditz ca. 67 km Bahnhof in Oschatz ca. 13 km (Leipzig - Dresden) Bushaltestelle am Rathaus 300 m
Lage im Ort:	Stadtbereich, südlich ca. 250 m Luftlinie vom Markt entfernt
Infrastruktur, Bebauung, Landschaft, Wirtschaft, Kultur:	Die Stadt Mügeln ist ein Unterzentrum mit Stadtverwaltung, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, etwas Industrie und verschiedenen Gewerbeansiedlungen. Mügeln liegt im Döllnitztal am westlichen Rand der Lommatzcher Pflege, einem intensiv landwirtschaftlich genutztem Hügelland mit fruchtbaren Böden. Durch die Stadt fließt der kleine Fluss Döllnitz. Nördlich der Stadt beginnt der Wermsdorfer Forst, ein Waldgebiet, dass sich bis zur Dahleener Heide erstreckt.
Bebauung in der Straße / umliegende Bebauung:	Einkaufsmarkt, Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, nichtstörendes Gewerbe
Immissionen:	Straßenverkehr, Zufahrtsverkehr zum Einkaufsmarkt
topographische Lage:	nach Westen leicht ansteigendes Gelände
Zufahrt:	Flurstück ohne Zufahrt, nur Zugang über Gehweg
Erschließung:	Elektroanschluss als Erdleitung Telefon, Wasser Sattellitenantenne Abwasserentsorgung derzeit über eine noch nicht vollbiologische Kläranlage (Klärgrube entspricht einer abflusslosen Grube)
Straßenart:	Kommunale Straße Die Straße hat eine Zufahrt von der Rosa-Luxemburg-Straße und endet in beiden Richtungen als Sackgasse.
Straßenbau:	asphaltiert ohne Gehwege
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger, normaler gewachsener Boden, soweit augenscheinlich ersichtlich
Grundstücksgestalt:	Flurstück mit fast rechteckigem Zuschnitt

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchrechtliche Angaben:	Grundbuchamt Torgau Grundbuch von Mügeln, Blatt 1034, Ausdruck vom 24.05.2017
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung: Mügeln Flurstück 900/1 Am Alten Wasserwerk 32 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Grundstücksgröße 989 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch:	Stadt Mügeln
Eintragungen Abt. II:	keine Eintragungen
Eintragungen Abt. III:	keine Eintragungen
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte, Baulasten, sowie Bodenverunreinigungen i.S. BBodSchG mit sogenannten Altlasten (Bodenkontaminationen) sind nicht bekannt geworden.
<i>Anmerkung:</i>	<i>Eine genauere Aussage diesbezüglich ist nicht Bestandteil des Gutachtens und es wurden auftragsgemäß auch keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.</i>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	keine
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz
Bauplanungsrecht:	Eine Bebaubarkeit des Flurstücks ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der Bebauung:	Clubgebäude
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Angaben des Eigentümers stehen derzeit keine offenen Beiträge oder sonstige Abgaben an.
Grenzverhältnisse:	keine

2.3 Bauliche Anlagen / Außenanlagen

2.3.1 Clubgebäude

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude mit einer Teilunterkellerung von ca. 12 m ²		
Nutzfläche:	ca. 122 m ²		
Baujahr:	1992 mit Anbau von 2009		
Konstruktionsart:	Massivbau		
Bruttogrundfläche:	Erdgeschoss	6,7 m x 16,4 m - 0,5 m x 4,2 m	= 107,80 m ²
	Anbau	8,9 m x 4,6 m	= 40,90 m ²
	Teilunterkellerung	5,1 m x 2,6 m	= 13,30 m ²
			<u>162,00 m²</u>
Fundamente:	Streifenfundamente		
Wände:	Mauerwerk, 36 er und 30 er Außenwände		
Geschossdecken:	Kellerdecke mit Stahlbetonhohldielen in Trägern Dachbinderdecke über Erdgeschoss mit Trockenbau- Unterdecken bzw. Paneelbekleidungen		
Treppen:	Betontreppenstufen zur Teilunterkellerung Luke zum flachen Dachboden mit Klapptreppe		
Fußböden:	Kunststoffbelag, Toilettenräume gefliest		
Innenansichten:	Anstrich bzw. Tapete Sanitärbereiche im Sockelbereich gefliest		
Fenster:	Kunststofffenster Fensterbänke gefliest und Naturstein Sohlbänke aus Granit und Beton		
Türen:	Eingangstüren aus Holz Innentüren als Futtertüren mit glatten Türblättern, Holzdekor		
Elektroinstallation:	Zählerschrank Unterverteilung und Sicherungsautomaten, Fi-Schalter Leitungen überwiegend unter Putz teilw. in Kanälen		
Sanitärinstallation:	WC (Herren) mit Stand-WC, Urinal und Waschtisch WC (Damen) mit Stand-WC und Waschtisch Küche mit Spülenanschluss		
Heizung:	Elektroheizung, Nachtspeicherheizung Warmwasserbereitung mit 5-l Elektro Boiler in der Küche Toilettenräume mit Kaltwasser		
Außenputz:	Strukturputz mit Anstrich, hofseitige Fassadenbemalung (Graffiti) Sockel geputzt		

Schornsteine:	kein Schornstein
Dach:	Satteldach, Holzpfeftendach
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln Dachentwässerung aus Zink Blitzschutzanlage
Sonstige Bauteile:	keine
Grundrissgestaltung:	auf die Nutzung als Clubgebäude entsprechend zugeschnitten
natürliche Belichtung:	teilweise durch Baumbewuchs auf der Ostseite eingeschränkt
Zustand und Reparaturstau:	Teilunterkellerung mit Feuchtigkeitsschäden (S. Pkt. 3.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

2.3.5 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Einfriedungen:	Die Abgrenzung und Einfriedung des Grundstücks erfolgt im wesentlichen durch Büsche, Sträucher und Bäume. Es sind sonst keine Einfriedungen vorhanden.
Tore:	keine
Befestigungen:	Betonsteinpflaster im Bereich des Zuganges und im rückwärtigen Freiflächenbereich am Hauseingang Stufenanlage mit 3 Stufen zur Grünfläche und ein oberer befestigter Flächenbereich aus Wermsdorfer Natursteinplatten und Pflaster Rasengitterplatten im Bereich der Überdachung und im Sitzbereich der Holzbänke
Begrünung:	Die Begrünung besteht im wesentlichen aus Rasen und den das Grundstück eingrenzenden Bäumen, Büschen und Sträuchern. Vor dem Gebäude an der Straße steht ein großer Baum.
Sonstige bauliche Anlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Fahrradunterstand bzw. Sitzmöglichkeit mit einfacher Holzbekleidung und Überdachung mit Wellpolyesterplatten- 3 Sitzbänke aus Baumstämmen ohne Lehne (verschlissen)- Tennisplatte- Fußballtor ohne Netz- einfacher Geräteschuppen