

# EXPOSE

**Aktenzeichen: 11 K 82/24**

## **Mehrfamilienwohnhaus (MFH) mit 5 PKW-Reihengaragen, 7 Stellplätze**

**\* Objektadresse: 08412 Werdau, Turnhallenstraße 5**

Grundbuch : Blatt Nr. 4111, Grundbuchamt Zwickau  
Gemarkung : Werdau  
Flurstück Nr. : 1687 a  
Grundstücksgröße : 1.500,00 m<sup>2</sup>  
Baujahr : MFH ca. 1906  
Ortsbesichtigung : 28.08.2024  
Wertermittlungs-  
stichtag : 28.08.2024  
Vorhand. Bebauung : freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 9 WE,  
5 PKW-Reihengaragen - Abbruch erforderlich  
Zutritt  
MFH/Garagen : war jeweils nur in einer WE bzw. Garage möglich  
Vorh. Nutzung : unbewohnt - ungepflegter Zustand  
Lagebeurteilung : - in nördlicher Richtung am Stadtrand von Werdau  
- an der Turnhallenstraße gelegen  
- ca. 700 m bis zum Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten  
Versorgung : Strom-/Telefon-/Gas- und Trinkwasseranschluss  
- scheinbar ohne Funktion laut ehem. Mieter  
Entsorgung : Anschluss an öffentliche Kanalisation  
**Denkmalschutz** : Kulturdenkmal lt. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen,  
Denkmalliste Sachsen - Obj.-Dok.-Nr. 09243463

### **Baubeschreibung:**

Art : Mehrfamilienwohnhaus  
Konzeption : - freistehend, dreigeschossig zzgl. Dachgeschoss mit  
insgesamt 9 Wohneinheiten  
- bestehend aus Keller-/Erd-/1./2. Ober- und ausgebautes  
Dachgeschoss  
Baujahr : - ca. 1906  
- Sanierung/Modernisierung ab ca. 1990-2000  
Anzahl Geschosse : - Keller-/Erd-/1./2. Ober- und Dachgeschoss  
Fundament : - Streifenfundamente scheinbar aus Beton und Naturstein  
Fassaden : - gründerzeitliche Putzfassade  
- Sockelbereich örtlich Klinker  
Außenwände : - im Keller bis ca. 80 cm starkes Mauerwerk aus überwiegend  
Ziegel  
- ab EG bis 51 cm starkes Ziegelmauerwerk  
Innenwände : - tragende und aussteifende Wände aus Ziegelmauerwerk bis  
ca. 24 cm stark mit unterschiedlicher örtlicher  
Verkleidung wie Putz, Tapete oder Fliesen (Bad, Küche),  
örtlich Trockenbauwände

- Geschossdecken : - KG Massivdecke bzw. Ziegeldecke  
- ab EG Holzbalkendecken, tlw. abgehängt mit Trockenbau  
- Verkleidung u.a. mit Styroporplatten, Gipskarton, Tapete, Putz
- Treppen : - zum KG einläufige Massivtreppe aus Stahlbeton  
- Kelleraußentreppe aus Stahlbeton  
- von EG bis DG Massivpodesttreppen
- Dach : - Mansarddach in Holzkonstruktion, Eindeckung Flachdach mit Bitumen auf Holzschalung, Dachschrägen mit Biberschwanzziegel  
- Dachgauben  
- Schornsteine aus Ziegel  
- Dachrinnen/Fallrohre aus Titan-Zink
- Türen/Tore : - Hauseingangstür 2-flügelig als Holzkassettenür mit Glaseinsätzen vermutlich aus Erbauerzeit  
- Nebeneingangstür (Hofseite) aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Innentüren als Holzzargentüren furniert  
- Kelleraußentür aus Holz  
- Lattentüren im Keller, alte Blechtür
- Fenster : - Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, Oberlicht fest,  
- Fensterbänke aus Werzalit, außen Stein
- Bodenbeläge/  
Fußboden : - KG Ziegelpflaster,  
- ab EG Holzdielung mit verschiedenen Belag wie Laminat, PVC-Belag und Fußbodenfliesen
- Heizung : - Gas-Zentralheizung (Hersteller „Wolf“) mit zentraler Warmwasserversorgung, Plattenheizkörper, Kupferleitung
- Badausstattung/  
Sanitär : - WC mit Spülkasten, Dusche oder Wanne, Wand- und Fußbodenfliesen, Waschbecken, tlw. Zwangsentlüftung
- Elt.-/sonst.  
Installation : - Unterputz in erneuerten Zustand nach VDE  
- Türöffner- und Sprechanlage
- Warmwasser-  
versorgung : - über Heizungsanlage
- sonst. Einbauten : - nicht bekannt
- Besonders zu  
Berechn. Bauteile : - Kelleraußentreppe aus Beton zur Rückseite
- Bauliche  
Besonderheiten : ---
- Schall- und  
Wärmeschutz : entspricht augenscheinlich nicht mehr heutigen Forderungen  
Begründung:  
- Dämmung Fassade fehlt, Denkmalschutz vorhanden  
- Fenster mit ISO-Verglasung, jedoch nur Zweischeiben Verglasung  
- Umfang der Dämmung von Fußböden bzw. Decken nicht bekannt

\* Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen an Verkleidungen vorgenommen. Die Angaben beruhen mit auf den vorgefundenen augenscheinlichen Zustand zur Ortsbegehung, mündlichen Angaben vom Eigentümer und vorliegenden unvollständigen Bauunterlagen.

**Anmerkung:**

Ein **Energieausweis** (verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis) entsprechend der EnEV **lag** dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vom Objekt **nicht vor bzw. entfällt (Denkmalschutz)**.

**Verdacht Hausschwammbefall:**

Wurde augenscheinlich nicht festgestellt bzw. es war hierzu dem Sachverständigen nichts bekannt. Ein Zugang in das Gebäude war nicht vollständig möglich.

**Grundrissgestaltung/Ausbau:**

Die Grundrisse der einzelnen Etagen im Gebäude sind vermutlich nicht identisch. Im Objekt sind 9 Wohneinheiten auf vier Etagen (Erd-/1./2. Ober- und Dachgeschoss) verteilt. Zu deren Ausstattung und Zustand kann auf Grund des fehlenden Zugangs keine umfassende Aussage getroffen werden.

Im Kellergeschoss stehen ausreichend Abstellflächen zur Verfügung.

Aus eigener Erfahrung am Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen Objekten kann man auf Grund der vermutlich tlw. veralteten Ausstattung (Sanierung liegt bereits über 20 Jahre zurück) diese als nicht mehr dem heutigen Standard bezeichnen.

**Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:**

Es ist ein Renditeobjekt, da vermietbare Wohnflächen vorhanden sind.

Anzumerken sei hier, dass sich das Objekt in einem weiteren sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, welcher mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sein wird. Die Wohnungen sind im gegenwärtigen Zustand vermutlich nicht alle sofort vermietbar bzw. nur eingeschränkt nutzbar.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortslage von Werdau in guter Wohnlage. Lärmbelästigungen durch die anliegende Straße sind zeitlich nicht auszuschließen, jedoch scheinbar nur gering.

Eine übliche Vermietung bzw. wirtschaftliche Nutzung ist zum Wertermittlungstichtag wegen dem augenscheinlich mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand wenn dann nur eingeschränkt möglich!

Bau- und Unterhaltungs- : befriedigend bis örtlich schlecht, sanierungs- und  
Zustand - Gebäude modernisierungsbedürftig

Instandsetzungen : siehe unter Reparaturrückstau  
- sichtbare Mängel bzw. Schäden wurden augenscheinlich am Objekt festgestellt  
- mutmaßliche weitere verdeckte Mängel bzw. Schäden könnten im Objekt vorhanden sein

**Hinweis: Ein Zugang in das Gebäude war möglich, jedoch konnte nur eine Wohnung besichtigt werden.**

**Wohn- und Nutzflächen vom Bewertungsobjekt**

| Etage  | Nutzung/Aufteilung                               | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|--------|--|------------------------------|
| KG     | Kellerräume, Heizungsraum                        | --                           |
| EG     | WE 1 re Aufteilung nicht bekannt                 | 66,67                        |
|        | WE 2 li 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur               | 67,00                        |
| 1. OG  | WE 3 re Aufteilung nicht bekannt, Balkon         | 77,82                        |
|        | WE 4 li Aufteilung nicht bekannt                 | 75,00                        |
| 2. OG  | WE 5 re 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Wintergarten | 85,00                        |
|        | WE 6 li 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur               | 75,00                        |
| DG     | WE 7 li 1 Zimmer, offene Küche, Bad, Flur        | 28,64                        |
|        | WE 8 re 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur               | 59,00                        |
|        | WE 9 mi Aufteilung nicht bekannt                 | 45,00                        |
| Gesamt | 9 WE   | <b>579,13</b>                |

zzgl. Abstellkammern auf Podesthöhe im Treppenhaus.

Außenanlagen : ungepflegter Zustand, einfache Gestaltung, 7 PKW-Stellflächen

**Reparaturrückstau:**

- Außenansicht        - Fassade mit Putzschäden  
                         - Balkon/Wintergarten senkt sich tlw. ab, Holz überarbeiten  
                         - Dacheindeckung mit Bitumenbelag schadhaft, regnet örtlich durch
- Innenausbau        - in einer EG-Wohnung laut ehem. Mieter Schimmel durch Wasserschaden  
                         - malermäßige Instandsetzung aller Wohnungen erforderlich, Fußbodenbeläge in den Wohnungen scheinbar verschlissen  
                         - Kellerbereich mit Putzschäden durch feuchte Außenwände, Salpeter, Müllablagerungen entsorgen  
                         - durch fehlende Funktion (abgestellt) der Heizung scheinbar über Winter Frostschäden an Leitungen bzw. Heizkörper  
                         - Abstellkammern im unsanierten Zustand  
                         - Kelleraußentür überarbeiten
- Sonstiges            - Außenanlagen ungepflegter vernachlässigter Zustand u.a. Zaun, Säulen zur Straße, Grünflächen, Zufahrt  
                         - Abbruch der 5 PKW-Garagen (sehr schlechter Bau- und Unterhaltungszustand)
- Hausverwaltung     : JOTI-Hausverwaltung GmbH, Möllner Landstraße 30, 22113 Oststeinbek, Zweigniederlassung in 15745 Wildau, Birkenallee 2-4
- Mieteinnahmen     : Liegen nicht vor. Das MFH bzw. Grundstück ist ohne jegliche wirtschaftliche Nutzung.**
- Altlasten            : Liegen nicht vor.
- Baulasten            : Liegen nicht vor.
- Gebäude-  
Versicherung        : Lag dem Sachverständigen nicht vor.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (27.08.2024) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
- 08412 Werdau, Turnhallenstraße 5, Flst. Nr. 1687 a - mit

**162.000,-- €.**

(i.W. einhundertzweiundsechzigtausend EURO)

geschätzt.