

## EXPOSÉ zum

### Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für den

**89,82/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Paul-Gruner-Straße 8 in 09120 Chemnitz**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4  
im 1.Obergeschoss nebst Abstellraum im Treppenhaus Nr. 4  
und Kellerraum Nr. 4**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **15.06.2023** ermittelt mit rd.

**33 000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 6,9 fachen Jahresrohertrag.  
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 458 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 50/23**
- Erstellungsdatum: 28.06.2023
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten  
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Chemnitz-Altchemnitz, Blatt 3557, Gemarkung Altchemnitz, lfd. Nr. 1: 89,82/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 307 c Paul-Gruner-Str. 8 Gebäude- und Freifläche zu 380 m <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss nebst Abstellraum im Treppenhaus und Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich Nr. 4 laut Aufteilungsplan
	Das Bewertungsgrundstück ist in 10 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2013.
WEG - Verwaltung:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.06.2023
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	ehemals Wohnnutzung, vollständiger Leerstand seit mehreren Jahren
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 4:	Leerstand
Hausgeld für WE 4:	keine Hausgeldzahlungen

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Chemnitz, 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften, rd. 250 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 3 km südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Altchemnitz, in der Nähe der Annaberger Straße/ B 95 an einer Hauptstraße gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke vielfach in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar
Verkehrslage:	Haltepunkt Chemnitz- Mitte fußläufig rd. 20 min sowie Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle am Bewertungsobjekt B 95 in der Nähe, B 169, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 5 km
Topographische Grundstückslage:	nahezu eben
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, gute Erreichbarkeit unmittelbare Umgebung von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt, das angrenzende Gebäude Paul-Gruner-Str. 6 ist unsaniert und steht ebenfalls vollständig leer, in weiteren nahe gelegenen Gebäuden teilweise Leerstand von Wohnungen erkennbar

Immissionen:	zweitweise erhöht durch Straßen- und Busverkehr auf der Paul-Grüner-Straße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation Telefonanschluss Die Anschlüsse an Versorgungsmedien sind zum Bewertungszeitpunkt stillgelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hausanschlüsse erneuert werden müssen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohngebäude beidseitig angebaut und bildet ein Reihenmittelhaus Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
<b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	kein Energieausweis
Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche
Überschwemmungsgebiet:	Lage des Grundstücks vollständig im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Chemnitz

### 3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohnungen, 4 Normalgeschosse, vorwiegend unterkellert, Dachgeschoss, je Etage 2 Wohnungen
Baujahr:	um 1900
Modernisierung:	Teilsanierung vermutlich Anfang 90-iger Jahre, teilweise Modernisierung von Wohnungen vermutlich ab 2013 begonnen
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände
Geschossdecken:	über KG Kappengewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	EG-DG Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen, Zwischenpodeste, Hausflur mit Terrazzooberfläche, vereinzelt Altbestandsfliesen, Metalltreppengeländer zum Dachboden Holztreppe im Altbestand
Treppenhaus:	Wände Rauputz, Farbanstrich, Abstellräume auf Treppenzwischenpodesten im Bereich ehemaliger Toiletten, historische Wohnungseingangstüren
Fenster:	Holzfenster, Zweischeibenverglasung, Farbanstrich, Fensterteilung mit Oberlicht, Einbau geschätzt Anfang 90-iger Jahre, Außenrahmen der Fenster vielfach schadhaft, Dachflächenfenster, Einbau geschätzt ab 2013
Dach:	Satteldach, Dachgaube zur Straßenseite, Holzkonstruktion, Dachboden ungedämmt, Dacheindeckung meist Bitumenschindeln
Heizung:	ehemals Gaszentralheizung, Heizungsanlage nicht mehr funktionsfähig Heizleitungen/ Installationen, Heizkörper innerhalb von Wohnungen meist nicht mehr vorhanden
Elektroinstallation:	Ausstattungen wie Schalter, Steckdosen etc. vielfach nicht vorhanden, an Installationen, Elt-Verteilungen Vandalismusschäden
Warmwasserversorgung:	keine, ehemals zentral über Heizung
<b>Außenanlagen:</b>	rückwärtige Freifläche verwildert

**Allgemeinbeurteilung:**

Das Gebäude befindet sich äußerlich in einem soliden Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren. Der Innenausbau und die technischen Ausstattungen weisen einen mangelhaften Zustand mit teilweise Vandalismusschäden auf. Installationen und technische Ausstattungen sind vielfach nicht vorhanden. Das Gebäude ist momentan nicht nutzbar.

Für eine zweckentsprechende Gebäudenutzung sind eine Gebäudeinstandsetzung und Modernisierungen erforderlich. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht gebildet. Daher sind die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten von Miteigentümern zu tragen.

Zur Aufwertung der Wohnsituation im Gesamtgebäude könnten sich der Anbau von Balkonen auf der Gebäuderückseite sowie der Einbau eines Aufzuges vorteilhaft darstellen.

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 4 und Nebenräume Nr. 4**

Lage:	1.Obergeschoss, links vom Treppenhaus Küche, Bad nach Westen zur Gebäuderückseite sowie Wohn- und Schlafzimmer zur Straßenseite und nach Osten ausgerichtet.
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	rd. 72 m <sup>2</sup> , Raumhöhe Wohnräume rd. 3,10 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete im Altbestand, Ablösungen an Tapetenfugen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Wände im Bad meist rohbauähnlicher Zustand, teilweise Wandfliesen
Bodenbeläge:	Bad Bodenfliesen, sonst keine Bodenbeläge
Zimmertüren:	Holzfüllungstüren, glatte Holzwerkstofftüren, Farbanstrich, Türen meist ausgehängt und abgestellt
Sanitäre Installation:	unfertig eingebaute Wanne, Stand-WC, sonst keine Sanitärausstattung
Heizung:	keine Heizungsinstallationen, ehemals Gaszentralheizung und Flachheizkörper
Elektroinstallation:	Elt- Ausstattung nicht funktionsfähig, Schalter, Steckdosen etc. meist nicht vorhanden, Elt-Verteilerkasten mit Schäden durch Vandalismus
<b>Zustand der Wohnung WE 4:</b>	mangelhafter, nicht bewohnbarer Zustand, keine Heizung, unfertiger Badausbau, keine funktionsfähige Elektroausstattung u.a., für eine Nutzung der Wohnung grundhafte Renovierung, Instandsetzung mit Modernisierung erforderlich
Abstellraum im Treppenhaus Nr. 4:	Abstellraum gemäß Aufteilungsplan vorhanden, Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzfüllungstür im Altbestand, im Raum verlaufen Abwassersteigleitungen einfacher, unsaniertes Zustand, bei Renovierung für übliche Abstellzwecke nutzbar
Kellerraum Nr. 4:	keine Kellerzuordnung gemäß Aufteilungsplan, Kellerraum kann zugeordnet werden, jedoch möglicherweise mit geänderter Lage und Größe gegenüber der Zuordnung im Aufteilungsplan
Stellplätze:	keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich, z.B. am Fahrbahnrand der Paul-Grüner-Straße sowie an umliegenden Nebenstraßen

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes und Lage der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, Osten



Abb. 02 Teilansicht Gebäuderückseite

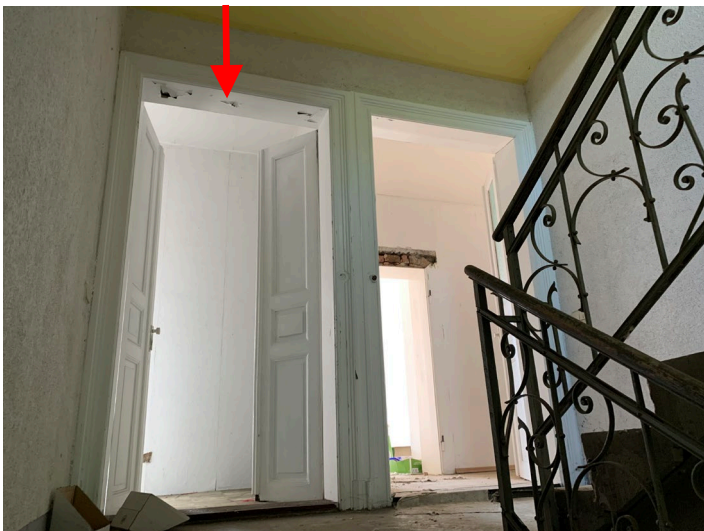


Abb. 03 Ansicht Eingang zu Wohnung WE 4

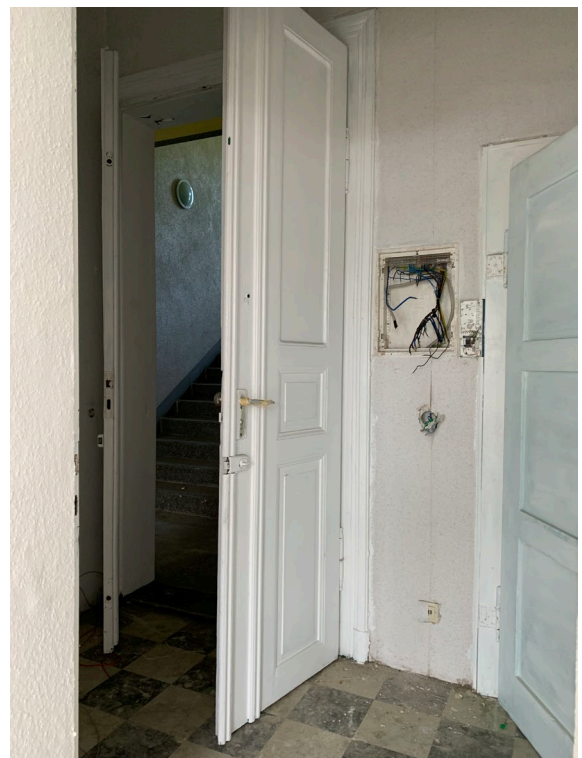


Abb. 06 Wohnung WE 4, Teilansicht des Flures sowie ehemalige Eit-Verteilung der Wohnung



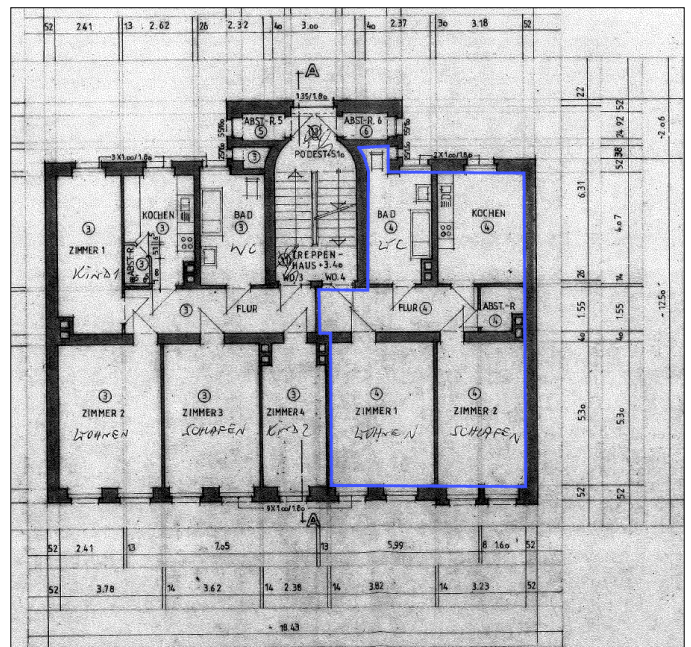
Abb. 07 Wohnung WE 4, Teilansicht von Zimmer 2



Abb. 08 Wohnung WE 4, Teilansicht der Küche



Abb. 09 Wohnung WE 4, Teilansicht des Bades



**Grundriss Wohnung Nr. 4 gemäß ATP,  
ohne Maßstab**