

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**633/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Altendorfer Straße 28, 30; Arthur-Bretschneider-Straße 13,15
09113 Chemnitz
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 115
im 5.Obergeschoss samt Kellerraum Nr. 115 und
Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz 115**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **15.07.2025** ermittelt mit rd.

65 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 14,8 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 164 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 101/25**
- Erstellungsdatum: 25.07.2025
- 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-Schloßchemnitz, Blatt 1775, 633/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 208/3 Altendorfer Straße 28, 30; Arthur- Bretschneider- Straße 13,15, Gebäude- und Freifläche zu 6 528 m ²
	verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 115 sowie Sondernutzungsrecht am überdachten Kfz-Stellplatz im Freien bezeichnet mit der gleichen Nummer wie die Wohnung.
	Das Bewertungsgrundstück ist in 127 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1993.
WEG - Verwaltung:	Comfort Hausverwaltungs GmbH Barbarossastraße 46, 09112 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.07.2025
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftsnutzung, 4 Hauseingänge, 122 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss davon 1 Verbrauchermarkt, Friseur, Dönergeschäft u.a., Tiefgarage und überdachtes Parkdeck mit insgesamt rd. 145 Stellplätzen, Stellplätze mit Sondernutzungsrechten, ca. 10 Wohnungen und teilweise Stellplätze frei, partiell Eigennutzungen
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 115 und Stellplatz Nr. 15:	Wohnung und Stellplatz nicht vermietet und frei
Hausgeld für WE 115 ab 01.01.2025:	242,00 €/ monatlich, davon 94,95 € Rücklage

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. 2,5 km nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Schloßchemnitz, in der Nähe der Leipziger Straße/ B 95, an der Ecke zweier Nebenstraßen und direkt angrenzend an ein Berufsschulzentrum gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder fußläufig in rd. 40 min ebenfalls gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min B 95 in der Nähe, B 169, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 4 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage

	unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern, zum Teil mit Gewerbe/Geschäften im Erdgeschoss geprägt, nördlich schließt ein Berufliches Schulzentrum an, in der Nähe Kindergarten, Schloßteich, Eisstadion und Küchwald Klinikum
Topographische Grundstückslage:	Arthur-Bretschneider-Straße nach Südosten fallend, Grundstück nahezu eben, Höhenversatz zu Flnr. 208/e
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfriedung zu Nachbargrundstücken, Grundstückszufahrten offen Gebäudevorderseite grenzt zum Teil nahezu an den Fußweg der Arthur-Bretschneider Straße an Gebäude Arthur-Bretschneider-Straße 15 nördlich an das Gebäude auf Flnr. 208/3, Berufsschulzentrum angebaut
	Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulisten:	Wegerecht-Baulast zugunsten des Flnr. 376, Arthur-Bretschneider-Straße
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 03.08.2028, Endenergieverbrauchskennwert 55 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als sehr gut beurteilt werden kann

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus, Ecklage, 4 Hauseingänge, 4 Treppenhäuser, Personenaufzüge, einseitig angebaut, 4-5 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, Tiefgarage, Parkdeck im Erdgeschoss mit begehbarer, intensiv begrünter Dachdecke
Baujahr:	1995
Kellerwände:	Stahlbeton/Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Treppenläufe aus Stahlbeton, Treppenstufen, Zwischenpodeste Kunststeinbelag, Metall-Trepengeländer
Treppenhaus, Flure zu Wohnungen:	Treppenhauswände Rauputz, weißer Anstrich, Personenaufzug, Flurwände Raufasertapete, zweifarbiger Anstrich, PVC- Bodenbelag Brandschutztüren/ Glastüren zum Treppenhaus, Rauchabzugsfenster Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Fensterteilungen, Holz-Dachflächenfenster
Fenster:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik weiß, Glastüranlagen, Aluminiumrahmen, einflüglig, Briefkästen im Hausflur, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Wohnungszugänge:	Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem
Hauseingangstürentüren:	Betonbodenplatte, Metallgeländer, Einsätze aus Kunststoffplatten
Fassade:	Mansarddach mit Dachgaupen und Zwerchgiebeln, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Betondachsteine, Dachgaupen Zinkblech
Balkone/ Logien:	Fernwärmeheizung, regelmäßige Wartung, Wohnungen mit Plattenheizkörpern
Dach:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Heizung:	zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	
Warmwasserversorgung:	

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude weist einen dem Gebäudealter entsprechenden, soliden, gepflegten Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln auf. Der Ausstattungsstandard ist mittel gehalten. Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet.

Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung und Auskunft der Hausverwaltung wurde eine Bauzustandsuntersuchung vorgenommen und eine Sanierungskonzeption erstellt. Es sind Erneuerungen an Dach und Fassade mit Finanzierung aus der Rücklage geplant. Perspektivisch sind außerdem Erneuerungen an Steigleitungen zu erwarten.

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 20.09.2024 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 115 samt Kellerraum Nr. 115 und Stellplatz Nr. 115

Lage:	5.OG/DG im Haus Arthur-Bretschneider-Str. 13, am Flur rechts vom Treppenhaus und hier am Flur vorn links, Wohnung vollständig zur Arthur-Bretschneider-Straße und nach Osten gelegen, Wohnung über Treppe oder Personenaufzug erreichbar
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum; Küche vom Wohnzimmer aus zugänglich
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	ca. 55,82 m² , lichte Raumhöhe der Wohnräume rd. 2,40 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad Wandfliesen türhoch
Bodenbeläge:	Bad, Küche Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik weiß, Türen schadhaft, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad innenliegend, Ausstattung mit Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC
Heizung:	Fernwärmeheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung:	renovierungsbedürftiger Zustand mit Gebrauchsspuren und Mängeln an Wandbekleidungen, Bodenbelägen, Innentüren, Heizkörpern u.a. umfangreiches zurückgelassenes Mobiliar u.a. vorhanden, Ausstattungsstandard mittel gehalten, für Neuvermietung Beräumung, Wohnungsrenovierung und Instandsetzungen erforderlich
Kellerraum Nr. 115:	Kellerraum vorhanden, Lage und Grundriss gemäß Aufteilungsplan, Kennzeichnung mit Nr. 115, Blechgitterwände, Blechgittertür mit Vorhangschloss, normaler Zustand und für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe ca. 5 m ²
Sondernutzungsrecht an überdachten Stellplatz Nr. 115:	Überdachter Stellplatz Nr. 115 vorhanden, Lage entspricht der Darstellung im Aufteilungsplan, Stellplatz mit Nr. 115 gekennzeichnet, Zufahrt von Altendorfer Straße aus, normaler Zustand und nutzbar weitere Parkmöglichkeiten an der Arthur-Bretschneider-Straße und an umliegenden Nebenstraßen

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01 Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Altendorfer Straße/ Arthur Bretschneider-Straße und Lage der Wohnung WE 115 im 5.Obergeschoss, Osten



Abb. 03 Teilweise Gebäuderückansicht sowie Ansicht des begrünten Daches über dem Parkdeck/ überdachte Stellplätze



Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im Haus Arthur-Bretschneider-Str. 13 mit Personenaufzug



Abb. 08 Teilansicht Flur am Treppenhaus im 5.Obergeschoss Haus Arthur- Bretschneider-Straße 13 und Lage von Eingang zu Wohnung Nr. 115



Abb. 11 Wohnung Nr. 115, Teilansicht des Wohnzimmers und Blick auf die hier angeordnete Küche



Abb. 14 Wohnung Nr. 115, Teilansicht des Bades



Abb. 15 Wohnung Nr. 115, Teilansicht Schlafzimmer



Übersichtsgrundriss Wohnung Nr. 115
ohne Maßstab