

## EXPOSÉ zum

### Gutachten

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

**243/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Richard-Wagner-Straße 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 in 09119 Chemnitz  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28  
im 1.Obergeschoss Haus Nr. 66, Abstellraum im Keller  
und Spitzboden je Nr. 27**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **19.03.2024** ermittelt mit rd.

**51 000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 16,3 fachen Jahresrohertrag.  
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 079 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 211/23**
- Erstellungsdatum: 27.03.2024
- 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-Kappel, Blatt 1421, Gemarkung Kappel, lfd. Nr. 1:<br>243/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<br>Flnr. 227 Richard-Wagner-Straße 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70<br>Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 3 730 m <sup>2</sup><br>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss des Gebäudes Richard-Wagner-Str. 66, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 28, nebst Abstellraum im Kellergeschoss und im Spitzboden, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 27 |
|   | Das Bewertungsgrundstück ist in 42 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2001.   |
| WEG - Verwaltung:   | Monument GmbH<br>Weststraße 13, 09112 Chemnitz   |
| Zwangsverwaltung:   | keine  |
| Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 19.03.2024   |
| Derzeitige Nutzung der Gebäude:                                   | Wohnnutzung, nahezu vollständig vermietet  |
| Derzeitige Nutzung der WE Nr. 28:                                 | Die Wohnung ist seit 01.09.2016 vermietet.   |
| Aktuelles Hausgeld, ab 01.08.2023:                                | 243,00 €/ monatlich  |
| Innenraumfotos:   | Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde <u>nicht</u> gestattet.  |

## 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 südwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Kappel, in der Nähe der Stollberger Straße, einer der Hauptmagistralen der Stadt Chemnitz, an einer Nebenstraße gelegen<br>Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke vielfach in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar<br>Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar |
| Verkehrslage:                   | Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar<br>Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min<br>B 173, B 95 in der Nähe, B 169, B 174, B 107 im Stadtgebiet<br>Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 5 km   |
| Topographische Grundstückslage: | Grundstück nach Norden leicht fallend, Höhenversatz zur Richard-Wagner-Straße mit nach Osten, zur Straße abfallender Böschung, sonst Freiflächen nahezu eben angelegt  |

|  |  |
|--|--|
| Wohnlage:  | mittlere Wohnlage, gute Erreichbarkeit<br>unmittelbare Umgebung meist von Wohnnutzungen in geschlossener Bauweise sowie Grünflächen geprägt, zwei nahe gelegene, ehemals als Flüchtlingsunterkunft genutzte Plattenbau-Wohnblöcke leerstehend und die Gebäude und Grundstück eher ungepflegt, weitere umgebende Wohngebäude meist saniert und bewohnt  |
| Immissionen:                                     | nahezu keine   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Einfriedungen zu Flnr. 268/ R.-Wagner-Str. 72, Flnr. 127/b, Chopinstr. 61 und Flnr. 241, sonst Grundstück für jedermann zugänglich<br>an nördlicher Grundstücksgrenze verläuft auf dem Bewertungsgrundstück ein öffentlich gewidmeter Fußgängerweg mit öffentlicher Nutzung, Breite rd. 3 m<br>an das Haus Nr. 64-70 ist das Wohnhaus Nr. 72 in gleicher Bauart und Bauweise angebaut<br><br>Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt. |
| <b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>          |  |
| Baulasten:                                       | keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis   |
| Altlasten:                                       | kein Altlastenverdacht   |
| Denkmalschutz:                                   | kein Denkmalschutz   |
| Energieausweis:                                  | Energieausweis mit Gültigkeit bis 22.05.2029,<br>Endenergieverbrauchskennwert 65 kWh/m <sup>2</sup> *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als gut beurteilt werden kann   |
| Darstellung im FNP:                              | Wohnbaufläche  |
| Bodenordnungsverfahren:                          | Lage des Grundstücks im Bodensonderungsverfahren Nr. 147/07<br>Verfahren bezieht sich auf den öffentlich genutzten Fußgängerweg/<br>an der nördlichen Grundstücksgrenze/ Verbindungsweg zwischen Richard-Wagner-Straße und Chopinstraße, Wegfläche soll in das Eigentum der Stadt Chemnitz übergehen   |

### 3. Beschreibung des Gebäudes

|                      |  |
|----------------------|--|
| Vorhandene Bebauung: | Wohnanlage aus 2 Mehrfamilienreihenhäusern mit insgesamt 7 Hauseingängen und 42 Wohnungen, je 6 WE pro Hauseingang<br>3 Normalgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, 2 Pkw-Garagen, kein Denkmalschutz |
| Baujahr:             | um 1930  |
| Modernisierung:      | Gebäudemodernisierung 2002   |
| Kellerwände:         | Ziegelmauerwerk  |
| Umfassungswände:     | Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem   |
| Innenwände:          | tragende und nichttragende Mauerwerkswände   |
| Geschossdecken:      | über KG Massivdecke aus Betondielen mit Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken   |
| Treppen:             | KG-DG Treppenläufe aus Beton, Zwischenpodeste, Trittstufen mit schwarzer Terrazzooberfläche, Treppenhauswände Glattputz, zweifarbiger Anstrich   |
| Fenster:             | Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterteilungen, Fensterbänke innen Werzalit  |
| Fassade:             | Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem, Gebäuderückseite   |
| Balkone:             | Anbau Balkonanlagen<br>verzinkte Stahlkonstruktion, massive Bodenplatte, verzinktes Geländer   |
| Dach:                | Walmdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Bitumenschindeln  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Heizung:              | Gaszentralheizung, regelmäßige Wartung, 3 Heizungsanlagen, davon je 1 Heizungsanlage im Keller der Gebäude 58-62 und Keller Haus 64-68 sowie 1 Gastherme im Dachboden für Haus Nr. 70<br>keine Besichtigung von Heizräumen, in den Wohnungen Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Elektroinstallation:  | zweckmäßige, mittlere Ausstattung   |
| Warmwasserversorgung: | zentrale Warmwasserversorgung   |

**Allgemeinbeurteilung:**

Das Gebäude befindet sich in einem guten, soliden Bauzustand. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren eine regelmäßige Instandhaltung sowie keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist durchschnittlich mittel gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe betrug zum März 2023 rd. 78 000,00 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 09.06.2023 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 28 und Nebenräume**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Lage:                              | 1.Obergeschoss, links vom Treppenhaus<br>Wohnzimmer und Küche nach Osten zur Richard-Wagner-Straße<br>sowie Schlafzimmer, Bad und Balkon zur Gebäuderückseite nach Westen ausgerichtet           |
| Raumaufteilung:                    | 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon   |
| Wohnfläche und lichte Raumhöhe:    | rd. 47,28 m <sup>2</sup> , lichte Raumhöhe Wohnräume rd. 2,80 m  |
| Innenwandflächen:                  | Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad<br>Wandfliesen raumhoch  |
| Bodenbeläge:                       | Bad, Küche Bodenfliesen, sonst einheitlicher Laminatboden  |
| Zimmertüren:                       | Wohnungseingangstür aufgearbeitete Holzfüllungstür, Glaseinsatz,<br>Farbanstrich, sonst glatte Holzwerkstofftüren mit Oberfläche in<br>Holzoptik Buche   |
| Sanitäre Installation:             | Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC,<br>Waschmaschinenanschluss in der Küche   |
| Balkon:                            | vom Schlafzimmer aus zugänglich, Betonbodenplatte, verzinktes<br>Metallgeländer, durch darüber liegenden Balkon überdacht,<br>Holzbohlenbelag mieterseits eingebaut                              |
| Heizung:                           | Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.   |
| <b>Zustand der Wohnung Nr. 28:</b> | guten Zustand mit geringen üblichen Gebrauchsspuren z.B. an<br>Wandbekleidungen, Bodenbelägen, Wohnungseingangstür<br>Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten                               |
| Kellerraum Nr. 27:                 | Kellerraum für die Wohnung vorhanden, jedoch mit abweichender<br>Lage und Grundriss gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan   |
| Abstellraum im Spitzboden Nr. 27:  | Bodenabstellraum für die Wohnung vorhanden, jedoch mit<br>abweichender Lage gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan   |
| Stellplätze:                       | keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Stellplatz-<br>möglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich, z.B. am Fahrbahnrand<br>der Richard-Wagner-Straße sowie an umliegenden Nebenstraßen |

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



Abb. 01 Straßenansicht der Wohnanlage mit Wohngebäude Richard-Wagner-Str. 64-70 an der Straße und Lage WE 28, Teilansicht Wohngebäude 58-62 im Hintergrund sowie Grundstückszufahrt über öffentlich gewidmeter Wegfläche



Abb. 02 Ansicht Wohngebäude 58, 60, 62, Doppelgarage und Freifläche zwischen den Wohngebäuden



Abb. 04 Ansicht Wohngebäude Nr. 66 mit Hauseingangssituation und Lage der Wohnung WE 28 im 1.OG, Westen



Abb. 06 Ansicht öffentlich gewidmeter Weg, Blick in Richtung Westen



Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im 1.OG Haus Nr. 66, Ansicht Eingang zu Wohnung Nr. 28



Abb. 13 Spitzboden, Ansicht der Zugänge zu Bodenräumen und Lage des Zuganges zum der Wohnung Nr.28 zugeordneten Bodenabstellraumes

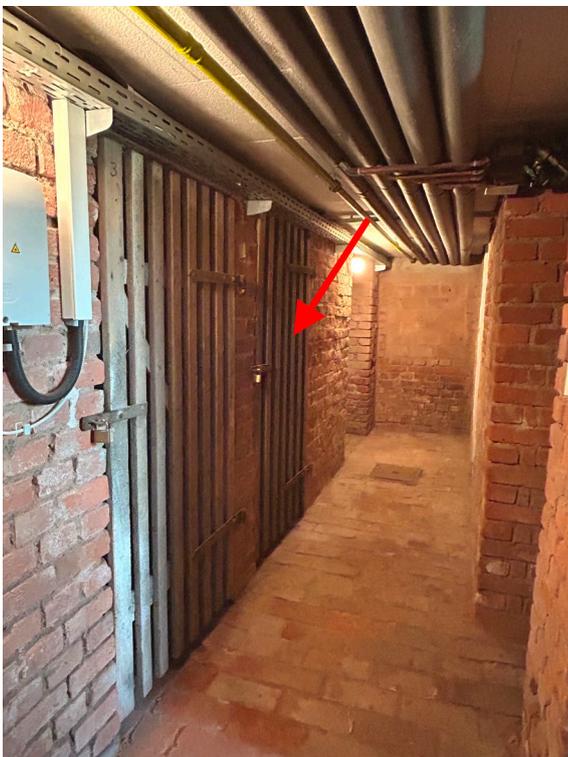
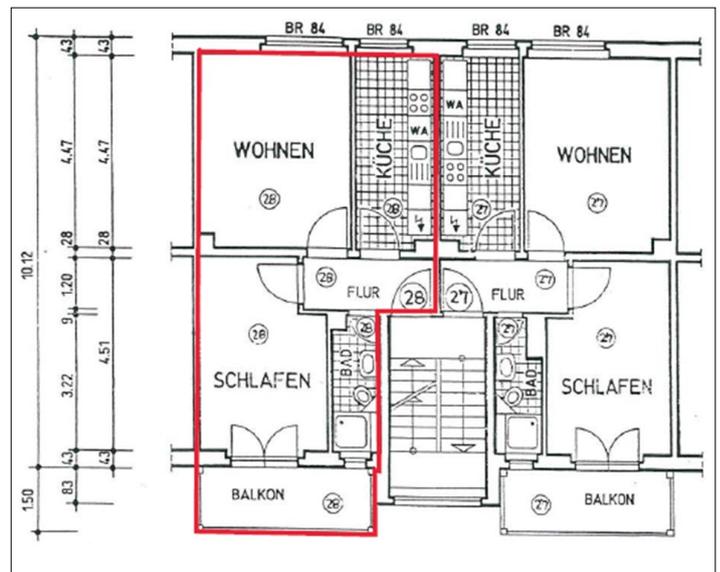


Abb. 15 Kellergeschoss, Teilansicht Kellergang und Lage des Zuganges zum der Wohnung Nr.28 zugeordneten Kellerraumes



**Grundriss Wohnung Nr. 28  
ohne Maßstab**