

E X P O S É zum Gutachten

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

**Einfamilienhaus mit Garage
bebaute Grundstück
in 09131 Chemnitz
Max-Saupe-Straße 41 b**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **30.01.2025** ermittelt mit rd.

228 000,00 €

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 2 018 €/m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 265/24**
- Erstellungsdatum: 07.03.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 5 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Chemnitz-Ebersdorf, Blatt 437, Gemarkung Ebersdorf, lfd. Nr. 1 Flnr.: 450/12 Max-Saupe-Str. 41 b zu 762 m ²
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	30.01.2025
Aktuelle Gebäudenutzung:	Wohnnutzung, familiäre Eigennutzung
Wohnfläche:	Ermittlung der Wohnfläche auf Basis statistischer Gebäudekennwerte, möglicherweise Abweichung von tatsächlich vorhandener Wohnfläche! Wohnfläche näherungsweise ca. 113 m ²
Zutritt/ Ortsbegehung	Zutritt zum Grundstück sowie eine Innenbesichtigung des Gebäudes waren nicht möglich, Bewertungsobjekt wurde von außen in Augenschein genommen, Grundstück und Gebäude waren wegen des vorhandenen Aufwuchses zum Teil nicht einsehbar

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. 6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Chemnitz im Stadtteil Ebersdorf gelegen, hier unmittelbar angrenzend an eine Seniorenwohnanlage und an das innerstädtische Waldgebiet Schneller Markt Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Grundschule, Arzt u.a. im Stadtteil Ebersdorf vorhanden, weitere Versorgungseinrichtungen, weiterführende Schulen u.a. im Stadtgebiet Chemnitz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, für eine zeitgemäße Erreichbarkeit jedoch eigenes Fahrzeug empfehlenswert unmittelbare Umgebung von einzelnen Einfamilienhäusern, der angrenzenden Seniorenwohnanlage und von einem innerstädtischen, gegenüberliegenden Waldgebiet geprägt Wohngebäude Bestandteil einer kleinen Wohnsiedlung aus 4 nahezu baugleichen Einfamilienhäusern, westlich befinden sich das Technische Hilfswerk THW Ortsverband Chemnitz und in der Nähe ein Standort der Bereitschaftspolizei der Stadt Chemnitz
Verkehrslage:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrzeug erreichbar, Haltepunkt Hilbersdorf in der Nähe Bundesstraße B 169 in der Nähe, B 180, B 173, B 95, B 107, B 174 im Stadtgebiet von Chemnitz, Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 7 km Nächstgelegene größere Orte Dresden ca. 75 km, Leipzig ca. 85 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage am Rand eines innerstädtischen Waldgebietes
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unterstellung: Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Unterstellung Anschluss an die öffentliche Sammelkanalisation

	SAT-TV-Anlage Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück ist vollständig eingefriedet Garagen der Gebäude Max-Saupe-Str. Gebäude 41 b und 41 a jeweils als Grenzbebauung errichtet und aneinander gebaut nahe der südlichen Grundstücksgrenze führt öffentliche Abwasserleitung einschließlich Schutzstreifen über das Grundstück mit Leitungsrecht im Grundbuch Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Erschließung	Zugang/ Zufahrt zum Grundstück von einem Seitenarm der Max-Saupe-Straße aus, dieser Teil der Straße schmale Fahrbahn ohne Gehwege, Seitenarm der Straße endet am FlNr. 450/7, THW Ortsverband Chemnitz
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger FNP, Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Lage im Innenbereich, Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden

3. Beschreibung des Bebauung

Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage, Erdgeschoss, Flachdach, Annahme vollständig unterkellert, Anbau Wintergarten
Baujahr	Annahme ca. 1975, Anbau Vorhaus um 1997
<u>Wohngebäude:</u>	
Gebäudekonstruktion:	Massivbauweise
Kellerwände:	Annahme KG Schwerbetonsteine
Umfassungswände:	Annahme Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Annahme Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Annahme Beton-Elementedecke (Leonhardt balkendecke)
Treppen:	Annahme KG-EG Massivtreppe
Fenster:	Annahme meist Holzfenster mit Zweischeibenverglasung, Kunststoff-Rollläden, Fensterbänke außen Aluminiumblech
Fassade:	Putzfassade, Farbanstrich
Wintergartenanbau:	Unterstellung Untergeschoss Massivbauweise, EG Holzkonstruktion, Holzfenster, Dach aus Holzkonstruktion, Eindeckung mit Folienabdichtung, außen aufgesetzte Kunststoff- Rollläden
Innenausstattung der Wohngeschoss und Keller:	nicht bekannt
Dach:	Flachdach, Annahme Betonkonstruktion aus Betonelementen/ Leonhardt balken, Annahme Dacheindeckung aus Folienabdichtung, Dachentwässerung innenliegend, Schornstein einzügig, Mauerwerk
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung:	
Heizung:	Annahme Gas-Zentralheizung, Einbau um 1990, Flachheizkörper und Radiatoren

Elektroinstallation:	Annahme meist Unterputzinstallationen, mittlere, übliche Ausstattung aus Bauzeitraum und partiell erneuert
Warmwasserversorgung:	Annahme zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Sanitärinstallation:	Unterstellung 2 Bäder mit WC, Lage und Ausstattungen nicht bekannt, Annahme HWR mit Waschmaschine im KG

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Garagenzufahrt, Zugang/Zufahrt Hauseingang Befestigung mit Betonpflaster, Einfriedungen aus Holzlattenzaun, Holzschichtschutzwände, Metallgitterzaun, 2 Metallgittertore gemäß Luftbild möglicherweise Pool mit Überdachung
Aufwuchs: Hausgarten mit Sträuchern, umfangreichen Thuja-Hecken, Laub- und Nadelgehölzen, Koniferen und üblichen Gartenpflanzen

Allgemeinbeurteilung, Zustand:

Das Wohngebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich und soweit erkennbar einen soliden Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren auf.

Das Gebäude ist Bestandteil einer kleinen Wohnsiedlung aus 4 nahezu baugleichen Einfamilienhäusern.

Es verfügt über Erdgeschoss und ein Flachdach. Es wird unterstellt, dass das Gebäude vollständig unterkellert ist, was nicht sicher feststellbar war. Auf der Ostseite befindet sich eine Pkw-Garage mit rückwärtigem Anbau. Auf der Gebäudesüdseite ist der Anbau eines Wintergartens erkennbar.

Über den Zustand des Innenausbauens und von außen nicht einsehbaren Bauteilen, Ausstattungsstandard, Raumaufteilung, Abmessungen sowie über vorhandene Baumängel oder Bauschäden am und im Gebäude kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der nur eingeschränkten Sichtbarkeit des Gebäudes keine Aussage getroffen werden. Es besteht diesbezüglich für den Erwerber ein wirtschaftliches Risiko!

In der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem normalen, bewohnbaren Zustand befindet und der Ausstattungsstandard mittel gehalten ist.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01 Ansicht des Wohngebäudes von der Max-Saupe-Straße aus mit Grundstückszugang/-zufahrt, Süden



Abb. 02 Ansicht Wegfläche zum auf der Gebäuderückseite gelegenen Hauseingang



Abb. 04 Vorderansicht der Garage mit Zufahrt und östliche Grundstücksgrenze, rechts der Zufahrt



Abb. 05 Ansicht nördliche Grundstücksgrenze zu Flnr. 450/17 mit Seniorenheim und Lage des Bewertungsobjektes



Abb. 06 Teilansicht Gebäuderückseite mit Vorhausanbau, Norden



Abb. 07 Teilansicht Anbau Garage auf Garagenrückseite