

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Hauseingängen und 4 Garagen
bebaute Grundstück
in 09126 Chemnitz, Wartburgstraße 2 und 2 a
Gemarkung Chemnitz Flnr. 3254 i zu 1 490 m²



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.03.2025 ermittelt mit rd.

390 000,00 €.

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 439 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 285/24**
- Erstellungsdatum: 15.04.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Exposé besteht aus insgesamt 5 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Chemnitz Blatt 7255, Gemarkung Chemnitz, lfd. Nr. 1 Flnr.: 3254 i Wartburgstraße 2 und 2 a zu 1 490 m ²
Erbbauberechtigte:	keine
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	13.03.2025
Aktuelle Nutzung:	Objekt langjährig vollständig leerstehend, nicht bewohnbar ehemals Wohnnutzung, im EG, 1.OG und 2.OG je Hauseingang 3 Wohnungen pro Etage, insgesamt 18 Wohnungen im Kellergeschoss ehemals 1 kleiner Laden, Neben- und Mieterabstellräume, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Umfang der Besichtigung:	zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich, Bewertungsobjekt wurde von außen in Augenschein genommen

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 km südöstlich des Stadtzentrums an einer Hauptstraße im Stadtteil Lutherviertel und in der Nähe der B 174 gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern in offener und geschlossener Bauweise und einer Seniorenwohnanlage mit rückwärtigen Grün-/Innenhofflächen geprägt, Wohngebäude an der Wartburgstraße und Carl-von-Ossietzky-Straße vielfach unsaniert, jedoch teilweise mit der Sanierung von Gebäuden begonnen, in der Nähe befinden sich der Marie-Luise-Pleißner-Park und die Lutherkirche
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar Bushaltestelle nahe sowie gegenüber Bewertungsobjekt B 174 in der Nähe, B 95, B 169, B 173, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 72 rd. 9 km
Topographische Grundstückslage:	Wartburgstraße in Richtung Süden leicht fallend, Auffüllungen im Bereich der Hauseingänge, rückwärtige Freifläche sonst nahezu eben
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Immissionen:	zeitweise leicht erhöht durch Straßenverkehr auf der Wartburgstraße und der nahe gelegenen Zschopauer Straße/ B 174

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unterstellung Elektrischer Strom, Trinkwasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung Unterstellung Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation Annahme, dass die Hausanschlüsse stillgelegt sind, möglicherweise müssen Hausanschlüsse erneuert werden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gesamtgebäude beidseitig eingebaut und bildet ein Reihemittelhaus, Grundstück momentan durch einen Bauzaun teilweise eingefriedet Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	Darstellung als Wohnbaufläche
Bauordnungsrecht:	Innenbereich, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Energieausweis:	liegt nicht vor
Sanierungsgebiet:	nicht in einem Sanierungsgebiet gelegen

3. Beschreibung der Gebäude

Vorhandene Bebauung:	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mehrfamilienwohnhaus, Reihemittelhaus, 2 Hauseingänge, 3 Normalgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, Kellergeschoss teilweise oberirdisch, Gebäudedurchfahrt, Hauseingänge auf der Gebäuderückseite ▫ 4 Garagen, Massivbauweise
Baujahr:	Wohngebäude 1936
Modernisierungen, äußerlich	nicht modernisiert, teilweise mit der Erneuerung von Fenstern begonnen, Einbau vermutlich ab 2020
Wohn- und Nutzfläche (gemäß Bauzeichnungen)	Wohnfläche ca. 846 m ² , je Etage pro Hauseingang ca. 141 m ² Nutzfläche KG Annahme ca. 43 m ² Wohn- und Nutzfläche insgesamt rd. 889 m ²
Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände,	
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Annahme tragende und nichttragende Mauerwerkswände
Geschossdecken:	über KG baujahresgemäße Massivdecke, vermutlich aus Betondielen und Stahlträgern, sonst Annahme Holzbalkendecken
Treppen:	Annahme Massivtreppen im Altbestand
Treppenhaus:	Unterstellung Wände Altputz, unsaniert/ unfertig
Fenster:	teilweise erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung sowie keine Fenster und Fensteröffnungen unverschlossen
Gebäudedurchgang/-durchfahrt:	Torbogen mit Klinkereinfassung, Bodenbelag Betonpflaster, Zufahrt offen
Hauseingänge:	Lage auf Gebäuderückseite, Außentreppen aus Betonstufen, einfache Metallgeländer
Außenansicht:	Altputzfassade; Sockel, Torbogen Gebäudedurchfahrt und Hauseingänge mit Klinkerbekleidungen
Dach:	Satteldach, Straßenseite je Hauseingang 7 kleine Dachgaupen Unterstellung Holzkonstruktion im Altbestand, Schieferdeckung, vermutlich asbesthaltig, Dachentwässerung Zinkblech im Altbestand mehrere ein- und zweizügige Schornsteine, Mauerwerk
Innenausstattung der Wohngeschosse und Kellerräume:	soweit von außen erkennbar Innenausstattungen überaltert und unsaniert, Ausstattungen wie z.B. Türen u.a. bereits rückgebaut

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: Unterstellung keine, ehemals Einzelofenheizung
 Elektroinstallation: Unterstellung einfache, überalterte Auf- und Unterputzinstallationen
 Warmwasserversorgung: Unterstellung keine, ehemals dezentral
 Sanitärinstallation: gemäß Bauzeichnungen ehemals je 1 Toilette innerhalb der Wohnungen, Unterstellung keine zeitgemäßen Bäder

Außenanlagen: Zufahrt Garagen partiell Befestigung mit Betonpflaster, Aufwuchs aus 2 Blaufichten, diverser Wildwuchs an Wiese, einzelnen Laubgehölzen sowie umfangreicher Brombeerwildwuchs

Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude weist zum Bewertungszeitpunkt äußerlich einen soliden, nicht modernisierten und baulich überalterten Zustand auf. Es steht seit vielen Jahren leer.

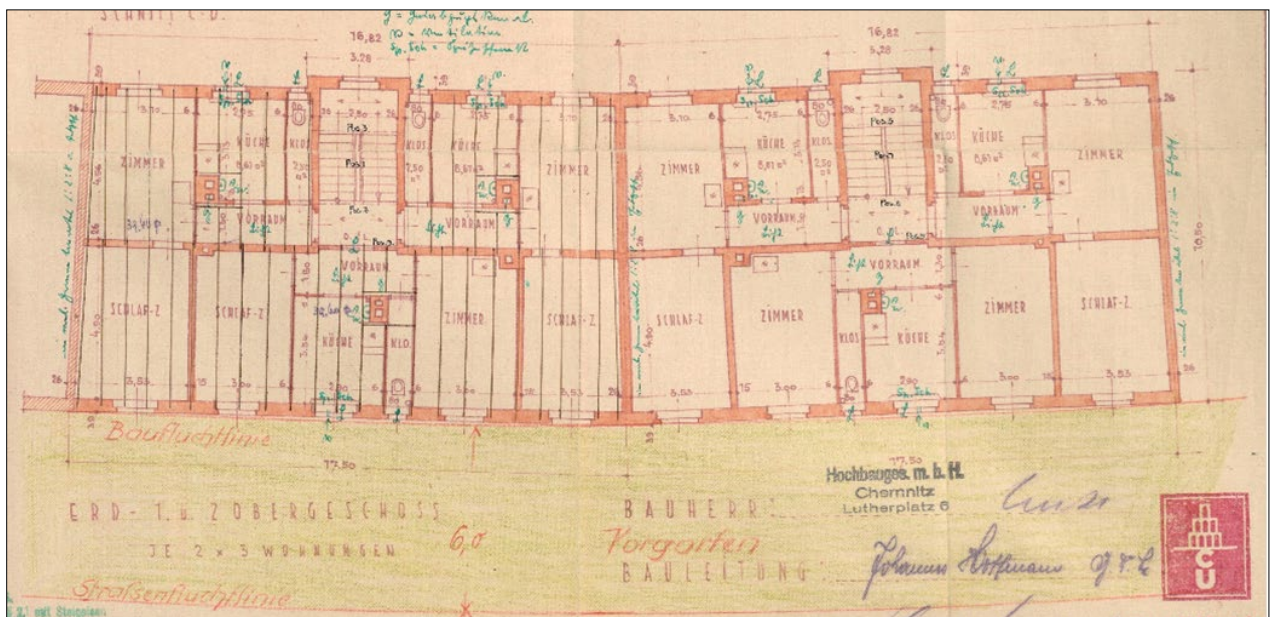
Die rückwärtig gelegenen Hauseingänge sowie der Ladenzugang im KG sind durch Baustellentüren verschlossen. Die Fenster sind ausgebaut und zum Teil durch neue Kunststoff-Fenster ersetzt. Soweit von außen durch unverschlossene Fensteröffnungen erkennbar ist der Innenausbau des Gebäudes unsaniert, überaltert und Bauteile rückgebaut.

Über die genaue Situation des Innenausbaues sowie über Baumängel und Bauschäden innerhalb des Gebäudes kann wegen der Besichtigung des Objektes nur von außen keine sichere Aussage getroffen werden. Es wird jedoch eingeschätzt, dass Wandbekleidungen, Innenputz, Fußböden, Türen, Beläge usw., die technischen Ausstattungen wie Elektroinstallationen, Heizung- und Sanitärinstallation mit Ausstattungen nicht mehr zeitgemäß und bautechnisch verschlissen sind. Infolge von unverschlossenen Fensteröffnungen in der Fassade und vereinzelt im Dachgeschoss können Schäden durch Witterungseinflüsse und Tierschäden z.B. durch Tauben u.a. nicht ausgeschlossen werden.

Für eine Gebäudenutzung sind eine grundhafte Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen sowie eine Aufwertung der Außenanlagen erforderlich.

Das Bewertungsobjekt ist für eine Wohnnutzung geeignet. Es ist als Mietobjekt und auch für eine Aufteilung in Wohnungseigentum verwendbar. Im Kellergeschoss Haus 2 a ist ein kleines Geschäft oder gewerbliche Nutzung z.B. in Form von Dienstleistung o.ä. möglich.

In Bezug auf die pro Etage vorhandene Wohnfläche können moderne, flexible Grundrisse gebildet werden. Zur Aufwertung der Wohnungen könnte sich der Anbau von Balkonen auf der Gebäuderückseite mit Ausrichtung nach Westen und zu einer größeren begrünten Innenhoffläche/ Grünfläche Seniorenwohnanlage vorteilhaft darstellen. Als günstig ist außerdem die Gebäudedurchfahrt als Zufahrt zu möglichen Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil einzuschätzen.



Grundriss Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, ohne Maßstab

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

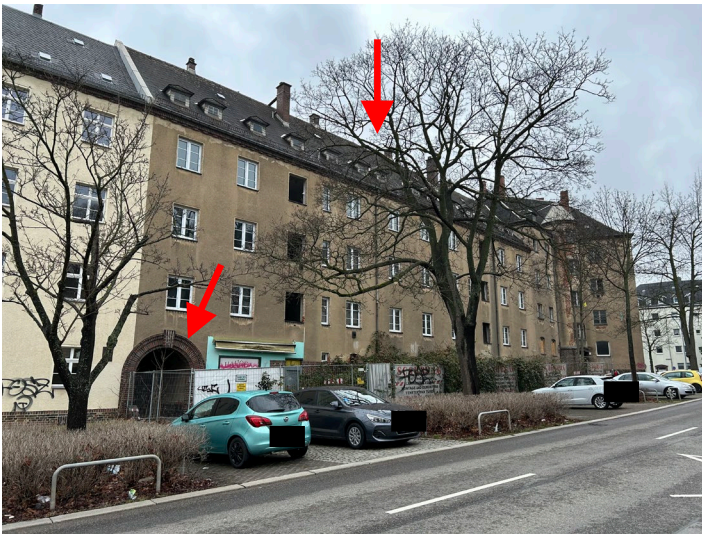


Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes von der Wartburgstraße aus mit Gebäudedurchfahrt im Haus Nr. 2 a, Osten



Abb. 03 Teilansicht Gebäuderückseite und Gebäudedurchfahrt, Westen



Abb. 05 Teilansicht Gebäuderückseite und Eingang zum Gebäudeteil Wartburgstraße 2



Abb. 09 Vorderansicht der 4 Pkw-Garagen, Osten