

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

84,88/ 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Glösaer Straße 28, 09131 Chemnitz,

verbunden mit dem Sondereigentum

an der Wohnung Nr. 7 im 2.Obergeschoss

samt Kellerraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an Stellplatz S 7



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **12.06.2025** ermittelt mit rd.

71 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 14,9 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 183 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 15/25**
- Erstellungsdatum: 25.06.2025
- 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-Hilbersdorf, Blatt 1144, 84,88/ 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 326 g Glösaer Straße 28 Gebäude- und Freifläche zu 770 m² verbunden mit Sondereigentum an der Einheit samt Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz im Freien im Lageplan mit S 7 bezeichnet. Das Bewertungsgrundstück ist in 12 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1992.
WEG - Verwaltung:	WBB Wohnungswirtschaftliche Beratungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz Sondereigentumsverwaltung: DresdenSIA Finanzvermittlungs- & Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH Goetheallee 38, 01309 Dresden
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	12.06.2025
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 12 Wohnungen, vollständig bewohnt
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 7:	Wohnung und Stellplatz zusammenhängend vermietet, Mietvertrag seit 01.06.2019
Hausgeld für WE 7 ab 01.09.2024:	265,17 €/ Monat, davon 70,73 € Rücklage
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. 5 km nordöstlich des Stadtzentrums an einer Nebenstraße im Stadtteil Ebersdorf gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Grundschule, Arzt u.a in der Nähe vorhanden, weiterführende Schulen im Stadtgebiet von Chemnitz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min B 169 in der Nähe, B 95, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 7 km

Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern geprägt, rückwärtig schließt ein unbebautes Grundstück an
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nach Nordosten leicht ansteigend
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück meist nicht eingefriedet Grenzbebauung an Grenze zu Flnr. 328/d durch Außenwand eines dort vorhandenen Nebengebäudes und hier Zaun mit Gartentor Mitnutzung Flnr. 326/h als Zufahrt zu Stellplätzen, Grundstück Flnr. 326/h im Eigentum der Stadt Chemnitz und Fahrweg beschränkt öffentlich gewidmet Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 05.02.2029, Endenergieverbrauchs-kennwert 99 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen, 3 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss über 2 Ebenen, vollständig unterkellert, freistehend
Baujahr:	um 1905
Modernisierung:	um 1993
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG baujahresgemäße Massivdecke aus Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen PVC-Belag, Zwischenpodeste Bodenfliesen, Metall-Treppengeländer
Treppenhaus:	Wände Glasfasertapete, zweifarbigem Anstrich, im Erdgeschoss/ Hauseingangsbereich teilweise Wandfliesen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Fensterteilungen, Dachflächenfenster
Wohnungszugänge:	erneuerte, glatte Holzwerkstofftüren, EG Oberfläche Holzoptik weiß, sonst Holzoptik
Fassade:	Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem, Fassade um 2021 erneuert
Balkone:	1 Balkonanlage mit 3 Balkonen auf der Nordwestseite des Gebäudes, vorgestellte und wandverankerte Metallkonstruktion
Dach:	Walmdach mit Zwerchgiebeln und Dachhaus in Ecklage Holzkonstruktion, Dacheindeckung Bitumenschindeln
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 1993, regelmäßige Wartung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem soliden, gepflegten, regelmäßig instand gehaltenen Bauzustand. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist mittel gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Die Rücklagenhöhe beträgt ca. 25 000,00 €. Sonderumlagen auf die Eigentümer sind nach Auskunft der Hausverwaltung zum Bewertungszeitpunkt nicht beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 7, Kellerraum Nr. 7 und SNR an Stellplatz S 7

Lage:	2.Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus, Wohnzimmer und Küche nach Nordwesten, Bad und Schlafzimmer zur Gebäuderückseite und nach Osten/ Nordosten ausgerichtet
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad und Flur Küche vom Wohnzimmer aus zugänglich
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	ca. 60 m² , Raumhöhe Wohnräume rd. 2,70 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche aus großformatigen Fliesen, Bad moderne Wandfliesen raumhoch
Bodenbeläge:	Bad, Küche Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik, Wohnzimmertür mit Glaseinsatz, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad mit Fenster, Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, Sanitärobjekte Farbe weiß
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Rauchmelder:	in Schlafzimmer und Flur installiert
Zustand der Wohnung:	guter, gepflegter Zustand, im Jahr 2019 Wohnungsrenovierung mit Erneuerung von Bad, Bodenbelägen, Malerarbeiten u.a., Ausstattungsstandard mittel gehalten, wertrelevante Mängel oder Schäden wurden nicht vorgefunden
Kellerraum Nr. 7:	Kellerraum gemäß Aufteilungsplan vorhanden, Fenster, Holzlattentür mit Vorhangschloss, Trennwände Mauerwerk, Putz und Farbanstrich, im Kellerraum Gas-Hauptabsperrhahn für das Gebäude angeordnet, normaler Zustand und für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 9 m ²
Sondernutzungsrecht an Stellplatz S 7:	Stellplatz Nr. S 7 vorhanden, Lage entspricht näherungsweise der Darstellung im Aufteilungsplan, Stellplatzfläche an der Nordwestseite des Grundstücks Befestigung mit Betonrasengittersteinen, Stellplatz S 7 normaler Zustand und nutzbar weitere Parkmöglichkeiten an der Glösaer Straße und an umliegenden Nebenstraßen

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01 Straßensicht des Wohngebäudes von der Glösaer Straße aus mit Zugangsweg zum Hauseingang, Südwesten



Abb. 03 Teilansicht des Gebäudes von Südosten mit Hauseingangssituation und Lage von WE 7 im 2. Obergeschoss



Abb. 02 Ansicht des Gebäudes von Nordwesten mit Lage der Wohnung WE 7 im 2. Obergeschoss und Teilansicht der Stellplatzfläche mit Lage von Stellplatz S 7



Abb. 04 Teilansicht Freifläche im Bereich östlicher Grundstücksecke und Blick auf die Grenze zu Flnr. 328/d

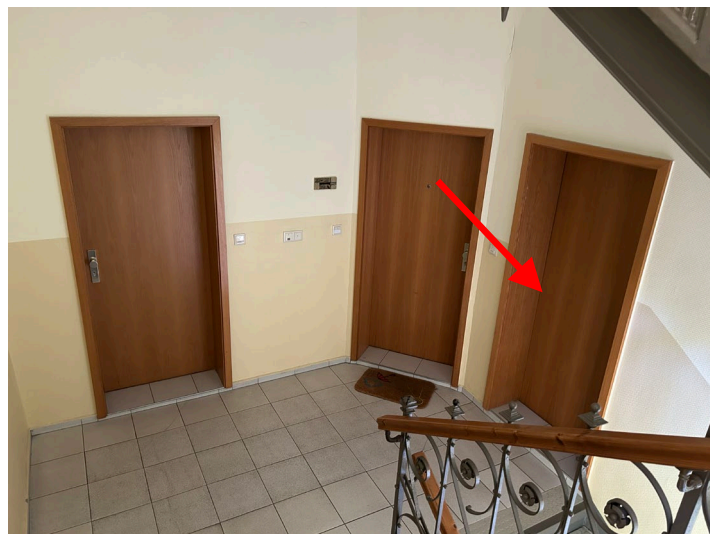
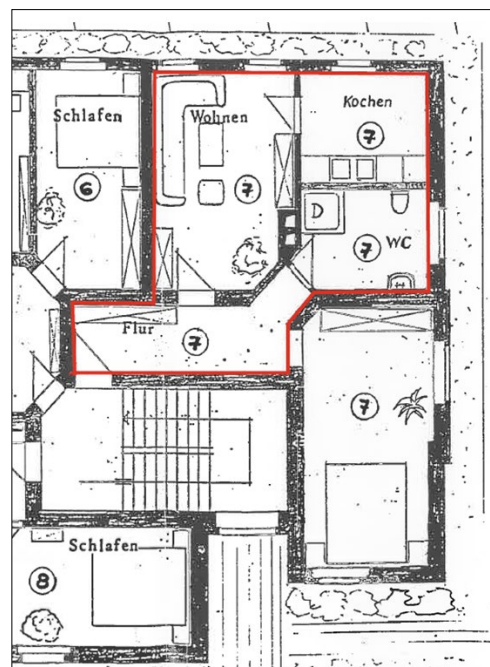


Abb. 06 Teilansicht Treppenhaus im 2. OG und Ansicht Zugang zu Wohnung WE 7



Abb. 13 Kellergeschoss, Ansicht Zugang zu Keller Nr. 7



**Grundriss Wohnung Nr. 7 im 2.OG
ohne Maßstab**