

## EXPOSÉ zum

### Gutachten

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

**367,20/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Dürerstraße 13 in 09126 Chemnitz**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13  
im 3.Obergeschoss samt Kellerraum Nr. 13**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **13.06.2024** ermittelt mit rd.

**50 000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 13,9 fachen Jahresrohertrag.  
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 895 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 19/24**
- Erstellungsdatum: 25.06.2024
- 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, Blatt 11713, Gemarkung Chemnitz, lfd. Nr. 1: 367,20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 1996 f            Dürerstraße 13            zu 760 m <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoss samt Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13  Das Bewertungsgrundstück ist in 20 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1995.
WEG - Verwaltung:	ricasa Immobilien Innere Zwickauer Straße 48-50, 08062 Zwickau
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.06.2024
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftsnutzung, im EG 3 Gewerbeeinheiten, Nutzung als Friseur und Kosmetikgeschäfte 17 Wohnungen, nahezu vollständig bewohnt, vielfach Eigennutzungen
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 13:	vermietet
Aktuelles Hausgeld, ab 01.11.2023:	219,39 €/ monatlich
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde nicht 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. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums, im Kreuzungsbereich zweier Nebenstraßen im Stadtteil Lutherviertel gelegen, Stadtzentrum von Chemnitz, Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof fußläufig in ca. 30 min und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min B 174 in der Nähe, B 95, B 173, B 169, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4, BAB 72 rd. 9 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nahezu eben
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, gute Erreichbarkeit unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern in offener und geschlossener Bauweise sowie aus Wohnblöcken mit rückwärtigen Grün-/ Innenhofflächen geprägt, Wohngebäude vorwiegend saniert und bewohnt, in der Nähe Berufsschulzentrum und die Lutherkirche gelegen

	Überwiegende Bauweise: 4 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet, Gebäudedurchfahrt offen Giebelseiten des Wohn- und Geschäftshauses jeweils an Grundstücksgrenzen errichtet, östliche Giebelseite an das Gebäude Dürerstr. 15/ Flnr. 1996/7 angebaut Gebäudevorderseite grenzt direkt an den Fußweg der Dürerstraße an Nebengebäude an der westlichen Grenze zu Flnr. 1996/6 errichtet  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 21.05.2033, Endenergieverbrauchskennwert 120,06 kWh/m <sup>2</sup> *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche, Innenbereich nach § 34 BauGB

### 3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	▫ Wohn- und Geschäftshaus, einseitig angebaut 4-5 Normalgeschosse, vollständig ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, Aufzug, Gebäudedurchfahrt ▫ Nebengebäude, massiver Fahrrad-Schuppen, eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	um 1910, Fahrradschuppen 2020
Modernisierung:	Gebäudemodernisierung 1996
Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	Straßenseite Klinkerfassade, Betonung der Ecklage durch Rechteck-Zwerchgiebel, 15 Fensterachsen, Gesimse, kleinere Verzierungen, Sockel Zementputz Rückseite, freistehende Giebelseite erneuerte Rauputzfassade auf Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, partiell Trockenbauwandkonstruktionen, straßenseitige Außenwände mit Dämmung auf Wandinnenseiten
Geschossdecken:	über KG: Kappengewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	KG: Betonstufen EG-DG: Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen mit Terrazzooberfläche, historisches Metall-Treppengeländer
Treppenhaus:	Wände Rauputz, weißer Farbanstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterteilungen, Dachflächenfenster, Fensterbänke innen Werzalit
Wohnungszugänge:	erneuerte glatte Holzwerkstofftüren, einflügelig, Oberfläche Holzoptik
Hauseingangstür:	Glastür, Kunststoffrahmen, Strukturglas, selbstschließend, Eingangsüberdachung, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner, freistehende Metallbriefkästen
Balkone:	Anordnung auf der Gebäuderückseite, vorgestellte, verzinkte Stahlkonstruktion, Bodenplatte aus Beton, Unterseite Trapezblech, verzinktes Geländer

Gebäudedurchfahrt:	Breite ca. 2,25 m, Fußboden mit Betonpflaster, einseitig 1 Ausgang aus Gewerbeeinheit
Heizung:	Gaszentralheizung, Erneuerung Heizkessel 2023, Fabrikat Buderus, regelmäßige Wartung, in den Wohnungen/ Gewerbeeinheiten Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

**Allgemeinbeurteilung:**

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

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe beträgt zum Bewertungszeitpunkt rd. 14 600 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 29.11.2023 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 13 und Kellerraum Nr. 13**

Lage:	3. Obergeschoss, mittig vom Treppenhaus, angrenzend an Personenaufzug, Wohnung vollständig zur Dürerstraße und nach Süden/ Südwesten gelegen
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum Küche und Bad jeweils innenliegend
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	rd. 55,85 m <sup>2</sup> , lichte Raumhöhe rd. 2,60 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad Wandfliesen ca. 2 m hoch
Bodenbeläge:	Bad, Küche, Flur Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren mit Oberfläche in Holzfurnier Eiche Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Wanne, 1 Waschbecken, wandhängtes WC, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Zustand:	eher abgewohnter Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren z.B an Wandbekleidungen, Bodenbelägen, technischen Ausstattungen wie Steckdosen, Heizkörpern, Sanitäreinrichtungen u.a. Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten, meist aus dem Modernisierungszeitraum um 1996, Wohnungsrenovierung erforderlich
Kellerraum Nr. 13:	Kellerraum für die Wohnung vorhanden, jedoch mit abweichender Lage und Grundriss gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan
Stellplätze:	auf dem Grundstück 7 Stellplätze mit Sondernutzungsrechten Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich, z.B. am Fahrbahnrand der Dürerstraße sowie an umliegenden Nebenstraßen

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



Abb. 01 Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses und Lage der Wohnung Nr. 13 im 3. Obergeschoss, Süden



Abb. 02 Ansicht Gebäudedurchfahrt



Abb. 03 Ansicht der Gebäuderückseite mit Gebäudedurchfahrt und Hauseingang, Norden



Abb. 04 Teilansicht des Gebäudes von Westen mit westlicher Giebelwand an der Grenze zu Flnr. 1996/6



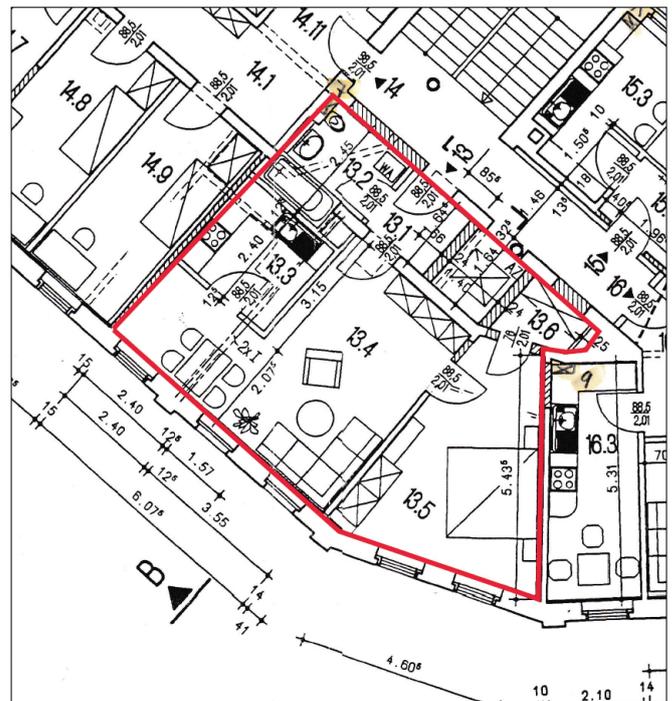
Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im 3.OG, Ansicht Eingang zu Wohnung Nr. 13



Abb. 08 Ansicht Eingang zu Wohnung Nr. 13 sowie Lage des Aufzuges, links der Wohnungseingangstür



Abb. 16 Innenansicht zugeordneter Keller Nr. 13



**Grundriss Wohnung Nr. 13  
ohne Maßstab**

