

EXPOSÉ im Verfahren 27 K 189/24

Bewertungsstichtag: 08.11.2024

**2-Raum-Eigentumswohneinheit Nr. 19
Weststraße 34
09112 Chemnitz**

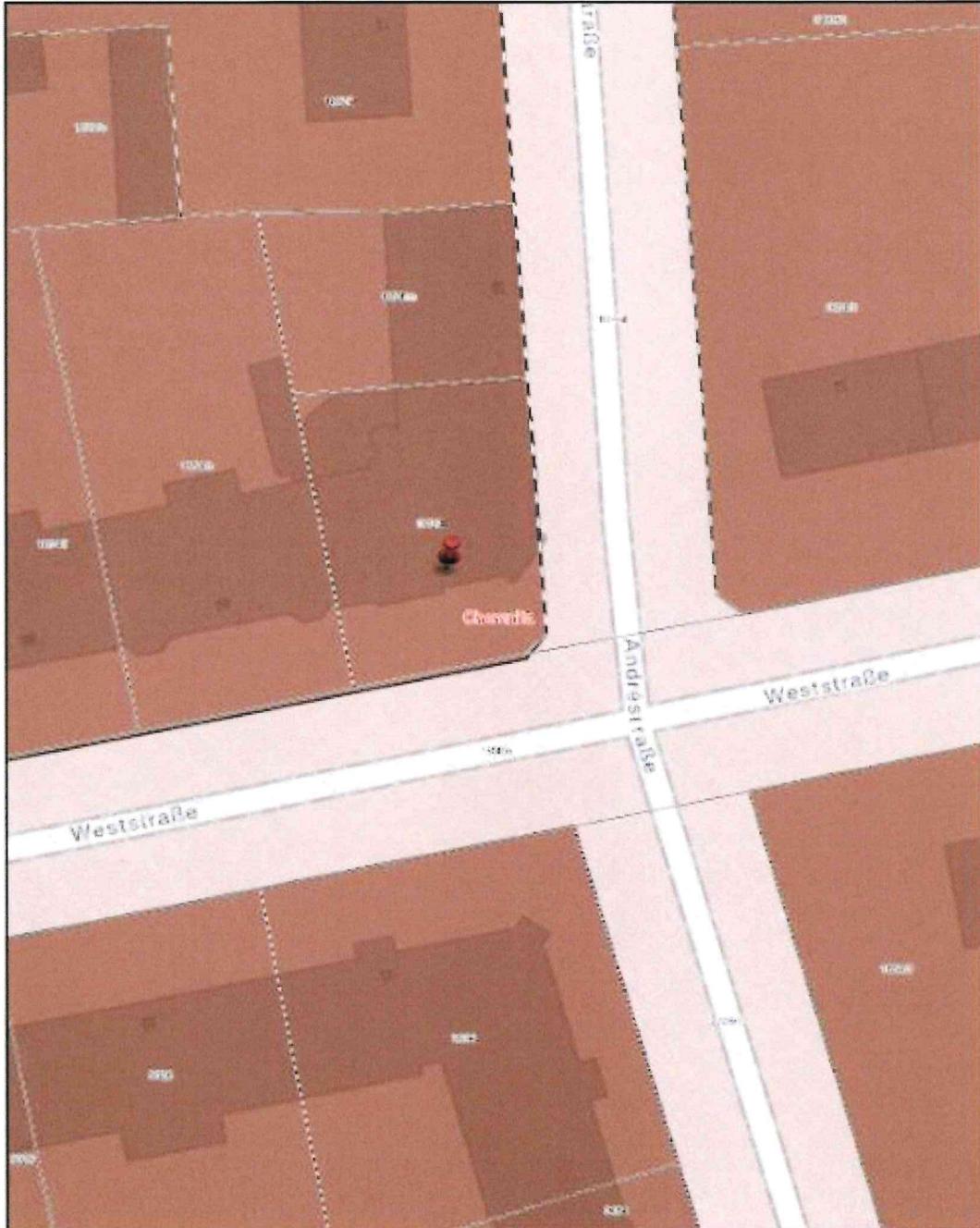


Flurstück Nr.	1854/I Gemarkung Chemnitz
Grundstücksgröße	550 m ²
Mieter/Nutzer	vermietet
Miteigentumsanteil	36,37/1.000
Bodenwertanteil	7.300 €
Wohnfläche	58,28 m ²
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre

Vergleichswert	51.000 € bis 76.500 €
Ertragswert	78.300 €
Verkehrswert	
Marktwert	80.000 €

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 15.11.2024



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2024),
Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTG3, DTK50, DTK100, ATK08-DOP8
Basisbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:500



Straßenansicht Andréstraße



Straßenansicht Kreuzungsbereich



Straßenansicht Weststraße



Blick in den Hof



Mülltonnenstandplatz im UG



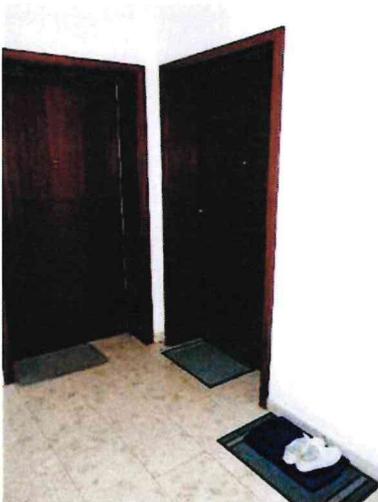
Treppenhaus mit Hofausgang



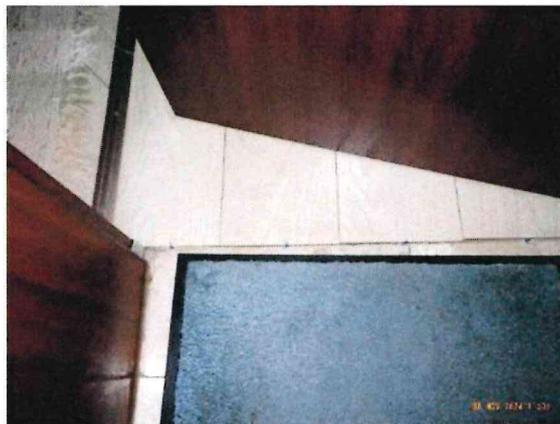
Treppenhaus



Hausflur 4. OG



Detail: Eingangsbereich der ETW 19



Bad



Bad



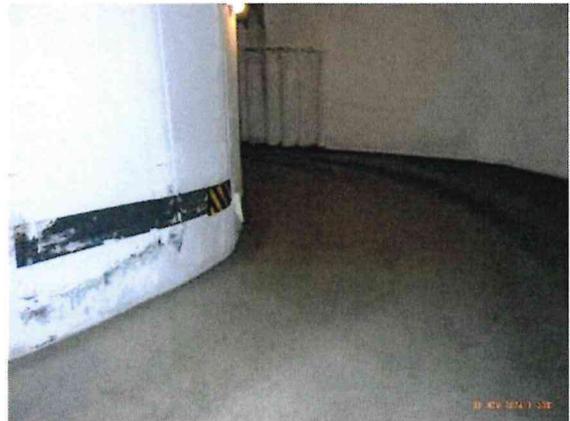
Kammern im 6. OG



Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker

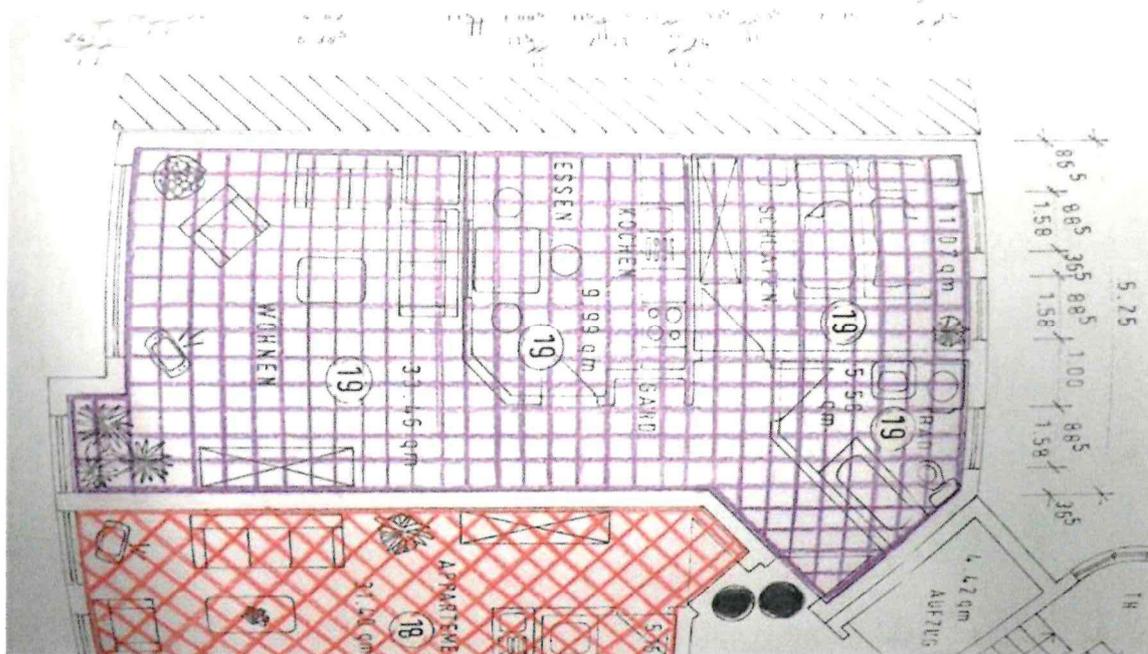


Zufahrt zur Tiefgarage



Besonderheit:	<p>Die ETW Nr. 19 wird vom Eigentümer verwaltet. Dieser hat mit der Sachverständigen nicht kooperiert, so dass hier nur die Aussagen der Mieter berücksichtigt werden können. Diese wohnen ohne Mieterhöhung seit 01.05.1998 in der Wohnung. Eine Betriebskostenabrechnung hat es noch nie gegeben. Da sie kein Auto haben, wurde die Stellplatzmiete in vorgeblicher Absprache mit dem Vermieter nicht gezahlt. Das 2021 von den Mietern neu verlegte Laminat in den Wohnräumen wurde weder vom Vermieter genehmigt, noch bezahlt.</p> <p>Der Mieter zeigte ein anderes Kammerabteil, welches er nutzt und das seiner Meinung nach zur ETW 19 gehört. Laut Teilungserklärung wäre der TG-Stellplatz Nr. 19 unten; lt. Markierung vor Ort ist er jedoch oben. Berücksichtigt werden bei der Bewertung ein Abstell-Abteil und ein TG-Stellplatz, unabhängig von der tatsächlichen Lage.</p>
Wohnlage:	<p>mittel bis gut, Die Weststraße ist eine viel genutzte Ortshauptstraße. Zu Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) sind es ca. 800 m, Stadtbuss in ca. 250 m, Stadtzentrum ca. 2,5 km</p>
Ausrichtung:	<p>Die ETW Nr. 19 ist mit dem Wohnraum nach Süden zur Weststraße ausgerichtet; Bad und Schlafrum nach Norden zum Innenhof; die Küche hat kein Fenster und liegt am Westgiebel</p>
Immissionen:	<p>bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen</p>
Topographie:	<p>annähernd eben</p>
Grundstücksgröße:	<p>Flurstück Nr. 1854/I: 550 m²</p> <p>Es gibt keine Zäune; das Gebäude ist nahezu so groß, wie das Grundstück. Es gibt nur einen winzigen Innenhof und einen kleinen Vorgarten mit Büschen an der Weststraße.</p>
Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste nach § 2 Sächs. DSchG geführt.</p>
Entwicklungsstufe:	<p>ortsüblich erschlossenes Bauland im Innenbereich, kein Bebauungsplan vorhanden; Wohnbaufläche</p>
Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.</p>
Beitrags- und Abgabepflichten:	<p>Das Gutachten geht derzeit nicht von offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.</p>
Energieausweis:	<p>Die ETW Nr. 19 wird vom Eigentümer verwaltet. Dieser hat keinen Energieausweis vorgelegt.</p>
Altlasten:	<p>Das Altlastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.</p>

Wohnungsgrundriss 4.OG



Lage: 4. Obergeschoss rechts (vom Aufzug aus gesehen)
 Größe: 58,28 m² (lt. Mietvertrag)

Anmerkung: Die in der Teilungserklärung aufgeführten 60,08 m² beziehen sich vermutlich auf die Rohbaumaße (ohne Putz) und können hier nicht weiter berücksichtigt werden.

Ausstattung:

Tageslichtbad:	Wanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Fußböden:	Wände raumhoch Wandfliesen, Bodenfliesen Bad: Fliesen, sonst Laminat (Mietereigentum)
Wände:	Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel

Gesamteindruck: mittlere Ausstattung, durchschnittlich abgewohnt