

## EXPOSÉ zum

### Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für den  
**24,45/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Schmiedestraße 7 in 09599 Freiberg  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4  
im Dachgeschoss samt Abstell- und Kellerraum Nr. 4**



**Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.**

**201 000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 21,8 fachen Jahresrohertrag.  
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 827 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 190/24**
- Erstellungsdatum: 05.11.2024
- Ausfertigung: Dieses Exposé besteht aus insgesamt 6 Seiten und  
wurde in digitaler Form erstellt

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Freiberg, Blatt 12694, Gemarkung Freiberg, lfd. Nr. 1: 24,45/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 1828 Schmiedestraße 7 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 440 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Abstell- und Kellerraum Nr. 4 laut Aufteilungsplan.  Das Bewertungsgrundstück ist in 4 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2013.
WEG - Verwaltung:	WIS GmbH Berthelsdorfer Straße 53, 09599 Freiberg
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	22.10.2024
<b>Zutritt/ Ortsbegehung</b>	<b>Zum Ortstermin kein Zugang zur Wohnung und somit keine Innenbesichtigung der Wohnung.</b>
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, Wohnungen vermietet und Eigennutzung, 1 Wohnung frei
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 4:	Wohnnutzung durch Eigentümer
Hausgeld:	Vereinbarung zur Vorauszahlung von Betriebskosten in Höhe von 200,00 € monatlich

---

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Universitätsstadt Freiberg, Große Kreisstadt, Bergstadt, Verwaltungssitz des Landkreises Mittelsachsen, 8 Stadtteile, rd. 41 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	im östlichen Teil der Altstadt von Freiberg, im Stadtteil Donatsviertel, an einer Nebenstraße nahe der Jakobikirche und nahe der B 173 gelegen, Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Universität, Arzt, Apotheke in fußläufiger Entfernung bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar
Verkehrslage:	Bahnhof Freiberg fußläufig ca. 15 min Bushaltestelle fußläufig rd. 3 min B 101, B 173 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 20 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nach Osten leicht ansteigend
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, gute Erreichbarkeit unmittelbare Umgebung von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern in Reihenhausbebauung geprägt

	Gebäude meist saniert und bewohnt sowie zum Teil als Neubauten errichtet, südwestlich und in der Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich ein kleines Einkaufszentrum/ Verbrauchermarkt sowie nördlich die Jakobikirche und eine Parkanlage, Altstadt von Freiberg fußläufig rd. 10 min
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohngebäude beidseitig angebaut und bildet ein Reihenmittelhaus Gebäudevorderseite grenzt direkt an den Fußweg der Schmiedestraße an Grenzbebauungen durch Nebengebäude auf Flnr. 1827 und 1826 an nördlicher Grundstücksgrenze
<b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>	Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	kein Energieausweis
Darstellung im FNP:	Mischgebiet

### 3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Etagenwohnungen, 3 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, Reihenmittelhaus
Baujahr:	um 1900
Modernisierung:	Gebäudemodernisierung 2013/2014
Kellerwände:	Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegeln
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG Kappengewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zum KG Stufen aus Natursteinen/ Bruchsteine EG-DG Treppenläufe aus Betonwerkstein, Farbbeschichtung, Hausflur mit Fliesenbelag
Treppenhaus:	Wände Putzbeschichtung, graue Wandplatten mit Beleuchtung, je ein Abstellraum im EG, 1.OG, 2.OG
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen Granit
Wohnungszugänge:	Holzwerkstofftüren mit Dekorritzen, Oberfläche Weißlack
Hauseingangstür:	Kunststofftüranlage mit Glaseinsätzen, Oberlicht, Klingel-, Wechselsprech- und wandeingebaute Briefkastenanlage
Fassade:	Straßen- und Gebäuderückseite Putzfassade auf WDVS, farbige Gestaltung, Fassade auf Straßenseite 2023 erneuert
Balkone:	Lage auf Gebäuderückseite, vorgestellte, verzinkte Stahlkonstruktion, Betonbodenplatte auf Stahlträgern, verzinktes Geländer
Dach:	Satteldach, auf Straßen- und Gebäuderückseite Dachgaupen, Holzkonstruktion, Dacheindeckung vermutlich Aluminiumblech (Prefa-Dachpfannen)
Heizung:	Gaszentralheizung, Gasbrennwertkessel Fabrikat Remeha Quinta, regelmäßige Wartung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

**Allgemeinbeurteilung:**

Das Gebäude befindet sich bis auf übliche Gebrauchsspuren, partiell Feuchteschäden an Kellerwänden und geringen Schönheitsmängeln in einem guten, gepflegten Bauzustand. Der Ausstattungsstandard ist mittel gehalten.

Gemäß mündlicher Auskunft der Hausverwaltung wurde von den Wohnungseigentümern festgelegt, dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Investitionen oder Reparaturen am Gemeinschaftseigentum wurden bisher von den Wohnungseigentümern anteilig bezahlt.

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 4 und Nebenräume Nr. 4**

<b>Zutritt/ Ortsbegehung:</b>	<b>Ein Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung basiert hilfsweise auf Informationen aus eingesehenen Bauunterlagen sowie Informationen der Hausverwaltung.</b>
Lage:	Dachgeschoss, Etagenwohnung, 3 Zimmer zur Schmiedestraße und nach Westen sowie Küche, Bad, 1 Zimmer und der Balkon zur Gebäuderückseite und nach Osten ausgerichtet
Raumaufteilung:	lt. Aufteilungsplan 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Wohnfläche:	rd. 110 m <sup>2</sup>
Innenwandflächen:	Unterstellung: Raufasertapete, Bad Wandfliesen meist ca. 1,40 m hoch
Bodenbeläge:	Unterstellung: Küche, Bad Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	Unterstellung: glatte Holzwerkstofftüren Farbe weiß
Sanitäre Installation:	Bad mit Fenster, Ausstattung mit Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
Balkon:	Unterstellung: Betonbodenplatte, verzinktes Metallgeländer, nicht überdacht
Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Rauchmelder:	in Wohnräumen vorhanden

**Zustand der Wohnung, Allgemeinbeurteilung:**

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, kann über den tatsächlich vorhandenen Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnung sowie über ggf. vorhandene Baumängel oder Bauschäden in der Wohnung keine sichere Aussage getroffen werden.

Es wird nachfolgend unterstellt, dass sich die Wohnung bis auf übliche Gebrauchsspuren in einem normalen, nutzbaren Zustand befindet. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

**Da keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgte, besteht für den Erwerber bezüglich des tatsächlich vorhandenen Ausstattungsstandards und Zustands der Wohnung sowie über ggf. vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb der Wohnung ein wirtschaftliches Risiko!**

Anstellraum Nr. 4 im Treppenhaus:	Abstellraum nicht vorhanden, Fläche des Abstellraumes Nr. 4 ist momentan Bestandteil des Treppenhauses
Kellerraum Nr. 4:	Kellerraum gemäß ATP vorhanden, für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, ca. 7 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, kostenfreie Stellplätze an der Schmiedestraße, direkt am Bewertungsobjekt

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes und Lage von Wohnung WE 4 im Dachgeschoss, Westen



Abb. 02 Gebäuderückansicht und Lage der Wohnung WE 4 im Dachgeschoss, Osten



Abb. 05 Teilansicht Hausflur im Erdgeschoss, Blick auf die Ausgangstür zum Garten und Ansicht Geschosstreppe zum 1.OG

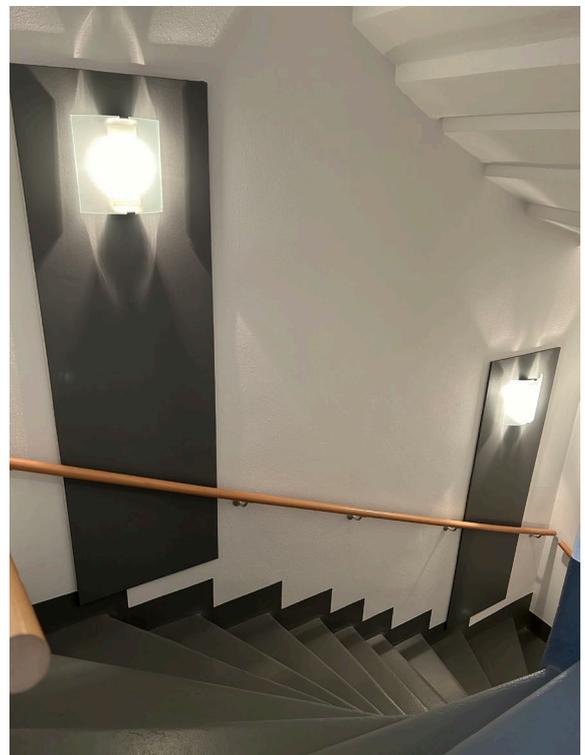


Abb. 06 Teilansicht Treppenhaus



Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im DG und Ansicht Wohnungseingang WE 4



Abb. 08 Teilansicht Treppenhaus im DG, Ansicht der Lage des ursprünglich geplanten Abstellraumes Nr. 4



Abb. 09 Kellergeschoss, Teilansicht Kellergang und Lage von Keller Nr. 4

