

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**56,54/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Ludwig- Kirsch- Str. 25, 09130 Chemnitz,
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 4 im 1.Obergeschoß nebst Kellerraum Nr. 4**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **26.11.2024** ermittelt mit rd.

45 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 14,4 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 875 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **22 K 231/24**
- Erstellungsdatum: 18.12.2024
- 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 17291, 56,54/ 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 3504 Ludwig- Kirsch- Str. 25 Gebäude- und Freifläche zu 350 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.
	Das Bewertungsgrundstück ist in 14 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1997.
WEG - Verwaltung:	Neubert Immobilienmanagement GmbH Fürstenstraße 41, 09130 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	26.11.2024
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 14 Wohnungen, vorwiegend vermietet, rd. 2 WE frei
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 4:	vermietet, seit 01.05.2008
Hausgeld für WE 4 ab 01.01.2024:	297,11 €/ Monat, davon 35,81 € 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. 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums an einer Nebenstraße im Stadtteil Sonnenberg, direkt neben der Grundschule Sonnenberg gelegen, Stadtzentrum von Chemnitz, Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof fußläufig in rd. 25 min oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min B 95, B 169, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 6 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern geprägt, rückwärtig kleine Innenhofflächen sowie Schulhof der angrenzenden Grundschule, gegenüber dem Bewertungsobjekt Schulsporthalle gelegen
Immissionen:	zeitweise erhöht durch Straßenverkehr auf der nahe gelegenen Zietenstraße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gebäude einseitig an das Gebäude Zietenstraße 54 angebaut freistehende östliche Giebelseite als Grenzbebauung am Flnr. 572 errichtet rückwärtige Freifläche vollständig eingefriedet
Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.	
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulisten:	keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude steht unter Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 14.05.2028, Endenergiebedarfskennwert 114 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 14 Wohnungen, 4 Normalgeschosse, vollständig ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, einseitig angebaut, Aufzug
Baujahr:	um 1910
Modernisierung:	um 1998
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen und Zwischenpodeste mit Terrazzooberfläche, Metall-Treppengeländer
Treppenhaus:	Wände Glatputz und rd. 1,20 m hoch Rauputz mit Tapetenbordüre, Hausflur EG anteilig blaue, historische Fliesenbekleidung Personenaufzug mit Haltestellen auf Treppenzwischenpodesten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Fensterteilungen, Dachflächenfenster, im Treppenhaus historische Bleiglasfenster
Wohnungszugänge:	Normalgeschosse historische Holzfüllungstüren mit Glaseinsätzen und Oberlicht, zweiflügig, Farbe weiß, Dachgeschoss erneuerte, glatte Holzwerkstofftüren, Farbe weiß
Fassade:	Straßenseite Putzfassade, Gliederung durch Erkervorbaue, Gesimse und einfache Putzabsetzungen, Gebäuderückseite Putzfassade
Balkone:	Lage auf der Gebäuderückseite, wandverankerte Betonplatte, verzinkte Eckstütze, verzinktes Geländer
Dach:	Mansarddach, auf Straßenseite mittiger Zwerchgiebel, Dachgaupen Holzkonstruktion, Schieferdeckung, Dachentwässerung Zinkblech
Heizung:	Gaszentralheizung, regelmäßige Wartung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

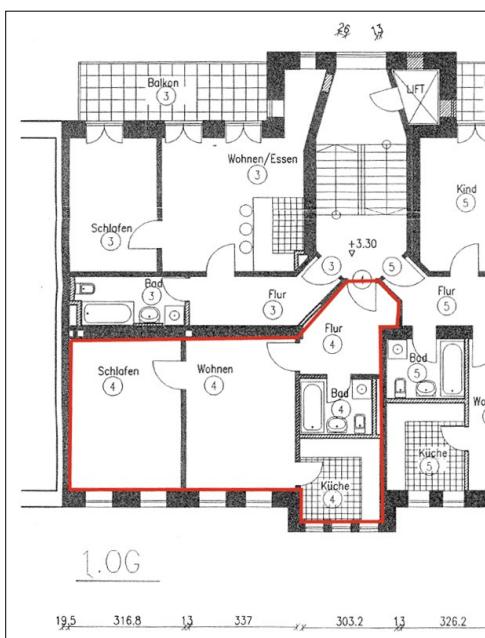
Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Bauzustand. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren bis auf übliche Gebrauchsspuren und kleinere Mängel wie z.B. Verschmutzungen an Treppenhauswänden, an Giebel- und Straßenfassade u.a. keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist mittel gehalten. Das Kellergeschoss weist eine vergleichsweise geringe Kellerfeuchte auf.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe beträgt ca. 10 000 €. Sonderumlagen auf die Eigentümer sind nach Auskunft der Hausverwaltung und Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zum Bewertungszeitpunkt nicht beschlossen oder geplant.

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

- Lage: 1. Obergeschoss, mittig vom Treppenhaus, Wohnung vollständig zur Ludwig-Kirsch-Straße und nach Süden ausgerichtet
- Raumaufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Küche und Schlafzimmer vom Wohnzimmer aus zugänglich
- Wohnfläche und lichte Raumhöhe: ca. 51,4 m², Raumhöhe Wohnräume rd. 2,70 m
- Küchenmöblierung: Mietereigentum
- Innenwandflächen: Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad
Wandfliesen raumhoch
- Bodenbeläge: Bad, Küche Bodenfliesen, sonst textiler Belag
- Zimmertüren: glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Farbbebeschichtung weiß, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
- Sanitäre Installation: Bad innen liegend, Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss, Sanitärobjekte Farbe weiß,
- Heizung: Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
- Rauchmelder: in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur installiert
- Zustand der Wohnung: abgewohnter Zustand mit umfangreichen Gebrauchsspuren z.B. an Wandbekleidungen, Türen, textiler Bodenbelag vollständig verschlossen, partiell Badfliesen locker u.a.
Ausstattungsstandard eher einfach gehalten.
Wohnungsrenovierung mit Erneuerung der textilen Bodenbeläge erforderlich
- Kellerraum Nr. 4: Kellerraum gemäß Aufteilungsplan vorhanden, innenliegend, Holzlattentür mit Türbeschlag, normaler Zustand und für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 4,5 m²
- Stellplätze: keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich vorhanden



Grundriss Wohnung Nr. 4 im 1.OG
ohne Maßstab

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01
Straßenansicht des Wohngebäudes und Lage der Wohnung WE 4 im 1.Obergeschoss, Süden



Abb. 02
Gebäuderückansicht, Norden, und Ansicht freistehende Giebelseite, Osten



Abb. 03
Teilansicht rückwärtige Freifläche



Abb. 04 Teilansicht Treppenhaus im Erdgeschoss und Lage des Personenaufzuges auf dem Zwischenpodest



Abb. 05 Teilansicht Treppenhaus im 1.Obergeschoss und Ansicht von Eingang zu Wohnung Nr. 4

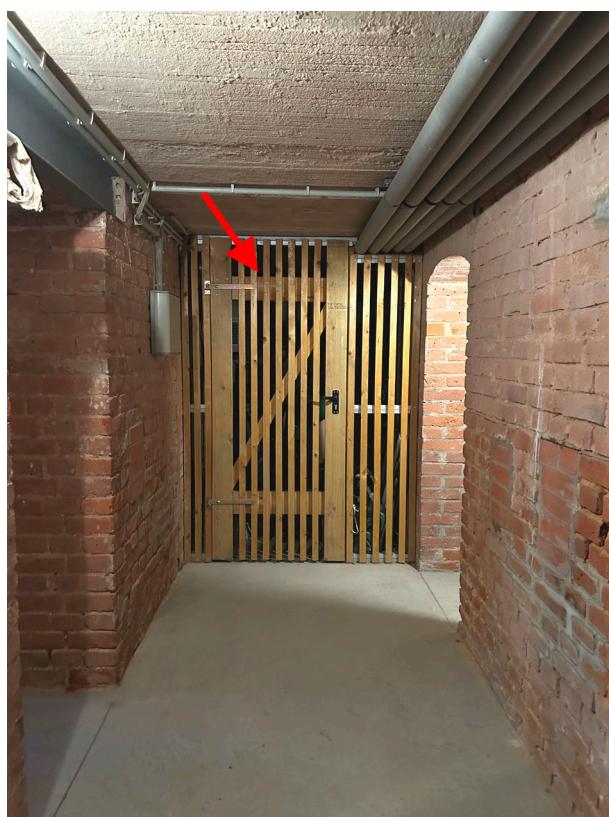


Abb. 13 Kellergeschoss, Ansicht Zugangstür zu Keller Nr. 4