

Exposé zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

ehemaliges Bürogebäude

Altchemnitzer Straße 40

09120 Chemnitz

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1923 errichtetes und in den 1990er Jahren saniertes Bürohaus im Chemnitzer Stadtteil Altchemnitz. Das Gebäude bildet ein markantes Objekt der Chemnitzer Industriekultur und steht unter Denkmalschutz. Wie lange und zu welchem Zweck das Objekt nach der Sanierung genutzt wurde, konnte die Gutachterin nicht ermitteln. Zum Besichtigungstermin war das Objekt komplett leer und in sehr schlechtem baulichen Zustand. Der gesamte Innenausbau wurde durch Vandalismus vollständig zerstört, in allen Geschossen befinden sich teils sehr große Nässeschäden.

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin mehrere alte Garagen und eine alte Baracke, welche überwiegend eingestürzt bzw. ausgebrannt sind.

Zur dauerhaften Nutzung sind eine nochmalige umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes erforderlich. Es könnte ein gewerblich genutztes Gebäude entstehen mit Büros, Praxen, Werkstätten, Bildungseinrichtung, Labor, Forschungseinrichtung, etc., aber auch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerberäumen in den unteren Etagen und Wohnräumen in den oberen Etagen. Die Baumaßnahmen werden auf Grund des Gebäudezustandes und des bestehenden Denkmalschutzes sehr kostenintensiv werden. Eigentlich ist in solchen Fällen vom Abbruch des Gebäudes auszugehen. Dies ist aber auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes nicht möglich.

Die gemischte Nutzung des Objektes aus Wohnen und Gewerbe wird nachhaltig bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet eingeschätzt. Eine Teilfläche soll als öffentlicher Rad- und Fußweg genutzt werden.

Die vorhandenen Nebengebäude können abgerissen werden.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
ehemaliges Bürogebäude Altchemnitzer Straße 40, 09120 Chemnitz*

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	27 K 248/24. Amtsgericht Chemnitz
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	17.02.2025
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 366/5, Gemarkung Altchemnitz
Stadtteil	Altchemnitz
Grundstücksgröße	5.406 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 3.200 m ²
Denkmalschutz	besteht
Altlastenverdacht	besteht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	besteht
Verkehrswert	10.000 €

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
ehemaliges Bürogebäude Altchemnitzer Straße 40, 09120 Chemnitz*

Straßenansicht



Rückansicht



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kaufrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
ehemaliges Bürogebäude Altchemnitzer Straße 40, 09120 Chemnitz*

Blick in die Innenräume



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kaufrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
ehemaliges Bürogebäude Altchemnitzer Straße 40, 09120 Chemnitz*

Blick in die Sanitärräume



Blick ins Treppenhaus



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
ehemaliges Bürogebäude Altchemnitzer Straße 40, 09120 Chemnitz*

Blick auf einen Teil der Nebengebäude

