

Exposé

Verkehrswertgutachten 27 K 286/24

Bewertungsstichtag: 23.01.2025

**Einfamilienwohnhaus
Untere Hauptstraße 38
09228 Chemnitz OT Wittgensdorf**



Gemarkung	Wittgensdorf
Flurstück Nr.	263/1
Grundstücksgröße	349 m ²
Bodenwert	35.200 €
Nutzfläche gerundet	165 m ²
Ertragswert Gebäude	Null
Sachwert Gebäude	Null
Vergleichswert	Null
Verkehrswert / Marktwert	35.000 €

Straßenansicht



Nebengebäude und Zufahrt zu den Hinterliegern



Blick in den Garten am Giebel



Giebel



Hof



Hauseingang



Keller



Wirtschaftsraum EG



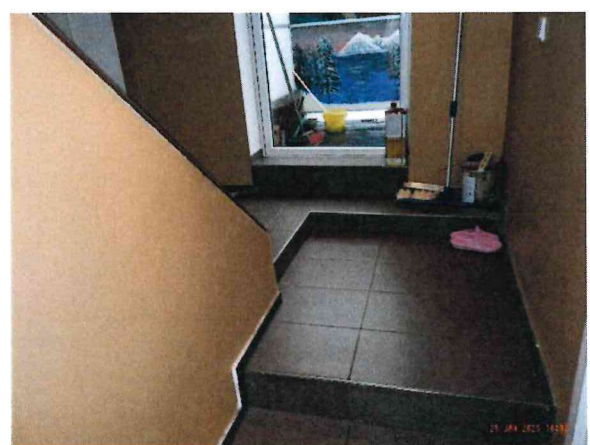
Bad OG



Bad OG

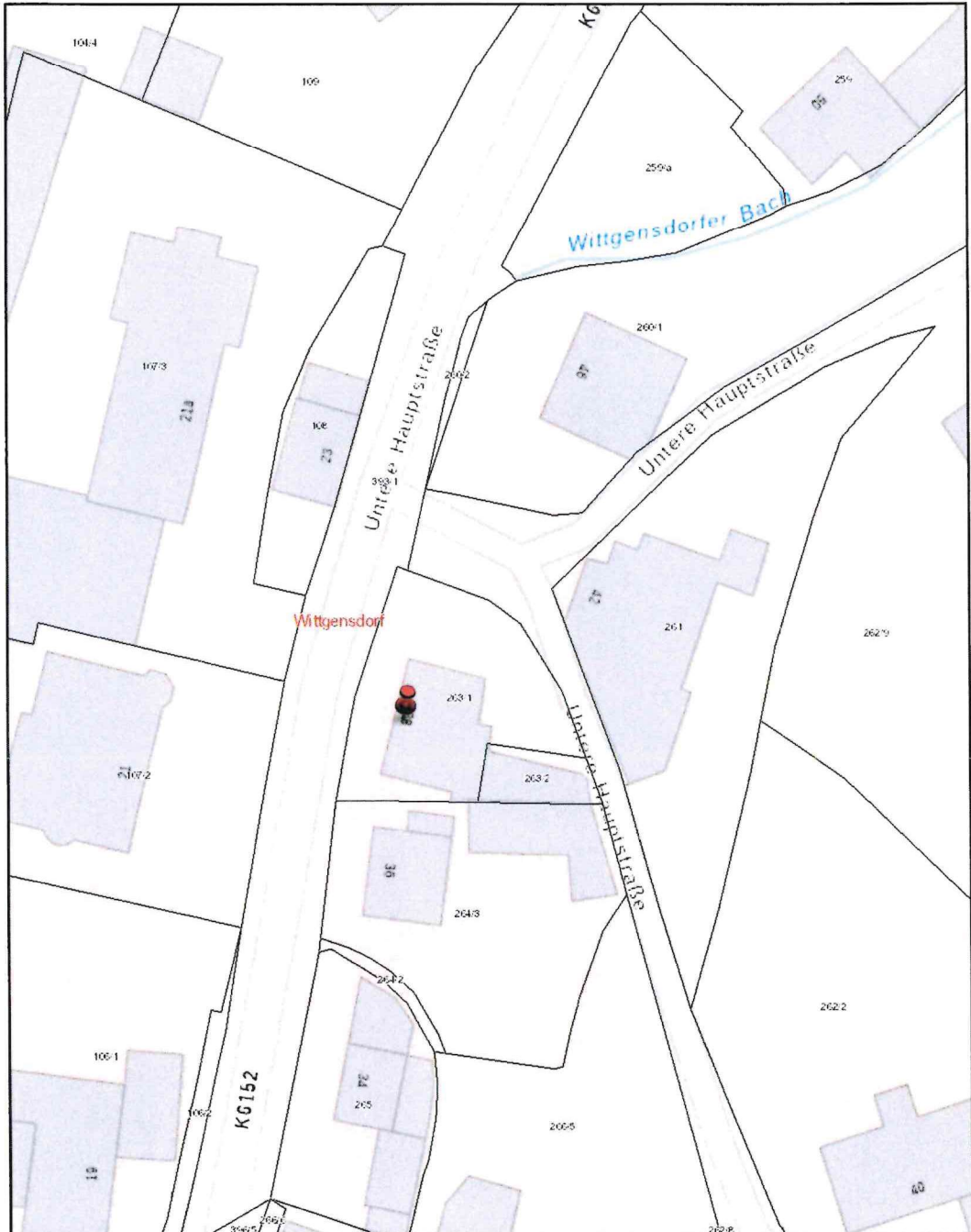


Treppenhaus zum OG



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 19.12.2024



sachsen.de

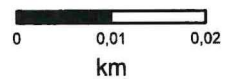
RAPIS

Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 12/2024), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:500



Besonderheit:

Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1900 – 1920 errichtet. Im Bauaktenarchiv Chemnitz gibt es keine Bauakte.

Um 2018 begannen Modernisierungsarbeiten, die jedoch bis heute nicht abgeschlossen sind. Das Objekt wurde mietfrei an eine Familie mit 3 Personen überlassen. Diese sollten auf ihre Kosten die Baulichkeiten weiter ausbauen und im Gegenzug keine Miete zahlen.

Weitere Baumaßnahmen sind jedoch weitgehend unterblieben; Grundstückspflege, Reparaturen und Aufräumarbeiten wurden nahezu eingestellt.

Objektiv betrachtet wird das Objekt seit Jahren nicht ertragsorientiert genutzt. Durch die Unterlassung z.B. der Dachreparatur ist eine Nutzung schwierig; die Folgeschäden für die Statik des Gebäudes sind von der Sachverständigen nicht abschätzbar.

Es wird dringend die Hinzuziehung eines Statikers und eines Holzschutzgutachters bzgl. Schwammbefall angeraten.



Lage: Wittgensdorf, relativ zentral, innerhalb der gewachsenen Altbebauung, Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB
Unter www.rapis.sachsen.de ausgewiesen als Mischgebiet.

Mikrolage: Die Untere Hauptstraße ist die Ortsdurchgangsstraße, von der zweigt eine geschotterte Stichstraße zur Erschließung der Hinterlieger nördlich des Gebäudegiebels ab. Diese Stichstraße heißt ebenfalls Untere Hauptstraße.

Die nähere Umgebung ist geprägt von der gewachsenen Mischbebauung aus Gewerbeobjekten und Wohnhäusern.

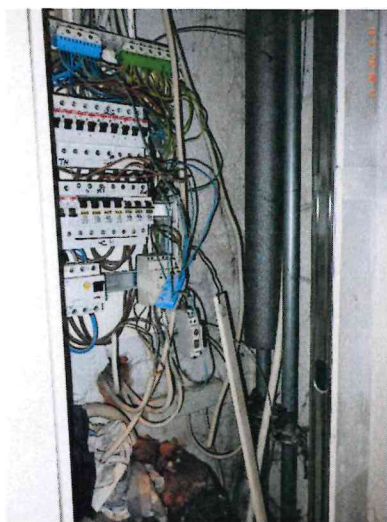
Das Bewertungsobjekt liegt etwa 1 km nördlich des Ortszentrums mit Supermärkten und diversen Dienstleistern.

Wohnlage: mittel-gut, belebte Ortshauptstraße

Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Grundstück in sich annähernd eben
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig
Ver- und Entsorgung:	vorhanden sind Hausanschlüsse für: Gas (für die Heizung), kommunaler Abwasseranschluss, Trinkwasseranschluss, Strom, Fernseekabelgemeinschaft, Glasfaser
Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Laut rechtswirksamen FNP besteht die Einstufung als Baufläche im Mischgebiet.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Baulastenverzeichnis:	laut Baulastenauskunft vom 06.01.2025 keine Baulasten vorhanden
Denkmalschutz:	lt. Denkmalliste Sachsen nicht vorhanden
Aufwuchs:	Der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten. Besonders zu berücksichtigende botanische Seltenheiten sind nicht vorhanden.
Altlasten:	Laut Altlastenauskunft vom 19.12.2024 liegt kein Altlastenverdacht vor.

Gesamteindruck

Besonders die Haustechnik (Elektrik!) scheint nicht fachgerecht installiert worden zu sein (siehe Fotodokumentation). Eine Abnahme der Anlagen erfolgte m.E. nach nicht.



Die vorgebliche Dachterrasse befindet sich auf dem Nachbargebäude und ist damit nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Nutzbar wäre sie ohne abriebfesten Belag ohnehin nicht. Es verbleibt ein winziger Balkon auf dem Vorhausdach, der ebenfalls noch nicht genutzt werden kann (nur Dachpappe).