

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

99/1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Luisenplatz 24 in 09113 Chemnitz

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3
im 1.Obergeschoss und Kellerraum Nr. 3**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 01.10.2024 ermittelt mit rd.

74 000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 17- fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 063 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 61/24**
- Erstellungsdatum: 11.10.2024
- 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-Schloßchemnitz, Blatt 5922, Gemarkung Schloßchemnitz, lfd. Nr. 1: 99/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 345 Luisenplatz 24 Gebäude- und Freifläche zu 555 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1.Obergeschoss nebst einem Kellerraum im Untergeschoss, laut Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Sondernutzungsrechte: keine. Das Bewertungsgrundstück ist in 10 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2009.
WEG - Verwaltung:	NEUBERT Immobilienmanagement GmbH Fürstenstr. 41, 09130 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.10.2024
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung 10 Wohnungen, vorwiegend vermietet, 2 WE frei
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 3:	Die Wohnung ist seit 01.04.2004 vermietet.
Aktuelles Hausgeld, ab 01.02.2024:	376,62 €/ monatlich
Innenraumfotos:	Die Herstellung von Innenraumfotos wurde nicht 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. 2,5 km nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Schloßchemnitz, in der Nähe der Leipziger Straße/ B 95 an einer Nebenstraße sowie direkt am Luisenplatz, einer kleinen innerstädtischen Grünfläche mit Spielplatz gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder fußläufig in rd. 40 min ebenfalls gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min B 95 in der Nähe, B 169, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 4 km
Topographische Grundstückslage:	Vorgarten nahezu eben mit Höhenversatz zum Fußweg rückwärtige Grundstücksfläche teilweise eben sowie nach Norden bzw. zu angrenzender Tiefgaragenaußenwand ansteigend

Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung von Wohnnutzungen in geschlossener Bauweise in Form von denkmalgeschützten Wohnhäusern geprägt
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohngebäude beidseitig angebaut und bildet ein Reihennittelhaus an nordwestlicher, rückwärtiger Grundstücksgrenze verläuft die Außenwand einer Tiefgarage offener Durchgang zu Flnr. 412/ Tannenstraße 2 zum dort vorhandenen Zugang zur Tiefgarage rückwärtige Grundstücksfläche sonst eingefriedet Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude steht unter Denkmalschutz, Bestandteil der denkmalgeschützten Bebauung an der Nordseite des Luisenplatzes, einer Mietshauszeile in geschlossener Bebauung mit Vorgärten
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 09.06.2028, Endenergiebedarfskennwert 102,9 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als gut beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohnungen, 4 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, Reihennittelhaus, Aufzug, Denkmalschutz
Baujahr:	um 1910
Modernisierung:	Gebäudemodernisierung um 1999
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Rückseite mit WDVS
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG Kappengewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	EG-DG Treppenläufe aus Naturstein/ Porphyr, Treppenstufen, Zwischenpodeste, Hausflur mit Fliesenbelag
Treppenhaus:	Wände Putz, zweifarbiger Farbanstrich, Aufzug auf Gebäuderückseite von EG-DG mit Haltestellen auf den Zwischenpodesten, Bleiglasfenster
Fenster:	Straßenseite Holzfenster mit Isolierverglasung und Fensterteilungen, Rückseite Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Fassade:	Fensterbänke innen Werzalit, Fensterbänke außen Zinkblech, Alublech Straßenseite Putzfassade mit 7 Fensterachsen, geometrische Gliederung durch Putzbossen im EG und Putzgesimse, Fensterfaschen aus Porphyr, Gebäuderückseite Putzfassade auf Wärmedämmung, Farbanstrich
Balkone:	vorgestellte und wandbefestigte verzinkte Stahlkonstruktion, Betonbodenplatte, Unterseite Trapezblech, verzinktes Geländer mit Kunststoffeinsätzen
Dach:	Satteldach, Dachgauben auf Straßen- und Rückseite, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Schieferschablonendeckung
Heizung:	Gaszentralheizung, regelmäßige Wartung, Heizraum zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Bauzustand mit üblichen Gebrauchsspuren und kleineren Mängeln wie z.B. Moosbildungen/ Verschmutzungen an der Fassade Gebäuderückseite, partiell Feuchtigkeit an Kellerwänden, kleinere Schäden an Treppenhauswänden u.a.. Der Modernisierungsstandard ist mittel gehalten. Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe beträgt zum Bewertungszeitpunkt rd. 34 000,00 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 15.08.2024 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 3 und Nebenräume Nr. 3

Lage:	1.Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus Wohnzimmer und Schlafzimmer nach Süden zum Luisenplatz sowie Kinderzimmer, Küche und Balkon auf der Gebäuderückseite und nach Norden ausgerichtet
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon Schlafzimmer vom Wohnzimmer aus zugänglich
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	rd. 69,62 m², lichte Raumhöhe Wohnräume rd. 2,64 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad Wandfliesen türhoch
Bodenbeläge:	Bad, Küche, Flur Bodenfliesen, sonst textiler Belag
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren mit Dekorfolienbeschichtung in Holzoptik
Sanitäre Installation:	Bad innenliegend, Ausstattung mit Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, wandhängtes WC, Waschmaschinenanschluss
Balkon:	von der Küche aus zugänglich, verzinktes Metallgeländer mit Einsätzen aus Kunststoffplatten, durch den darüber liegenden Balkon überdacht, Bodenbelag aus Fliesen
Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Zustand der Wohnung Nr. 3:	guten Zustand, übliche Gebrauchsspuren z.B. an Bodenbelägen, Wandbekleidungen u.a., Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten
Kellerraum Nr. 3:	Kellerraum für die Wohnung vorhanden, Lage gemäß Darstellung im Aufteilungsplan, mit Nr. „3“ gekennzeichnet, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Kellerraum erhöhte Kellerfeuchte, ansonsten Kellerraum Nr. 3 für einfache, feuchteunempfindliche, übliche Abstellzwecke nutzbar
Stellplätze:	keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück, momentan Stellplatz für die Wohnung in nahe gelegener Tiefgarage, weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge am Fahrbahnrand der Luisenstraße/ Luisenplatz und umliegenden Nebenstraßen

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßensicht des Wohngebäudes und Lage Wohnung WE 3 im 1. Obergeschoss, Südosten



Abb. 03 Teilansicht der Gebäuderückseite und Lage der Wohnung Nr. 3 im 1.OG, Nordwesten



Abb. 04 Teilansicht rückwärtige Freifläche und Ansicht offener Durchgang zum Grundstück Flnr. 412 mit dort vorhandener Zugangsmöglichkeit zu einer Tiefgarage



Abb. 06 Teilansicht Hausflur Erdgeschoss, Blick auf die Geschosstreppe und Ausgang zum Garten



Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im 1.OG
mit Blick auf die Eingangstür zu Wohnung Nr. 3

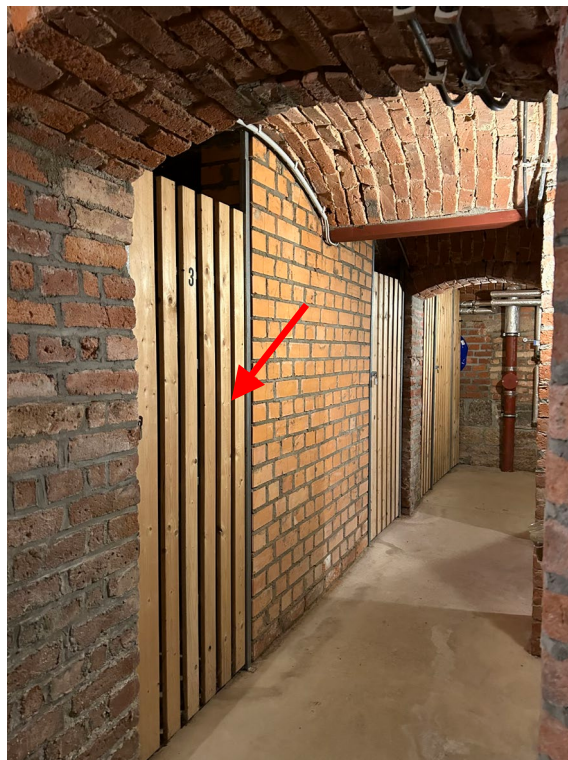
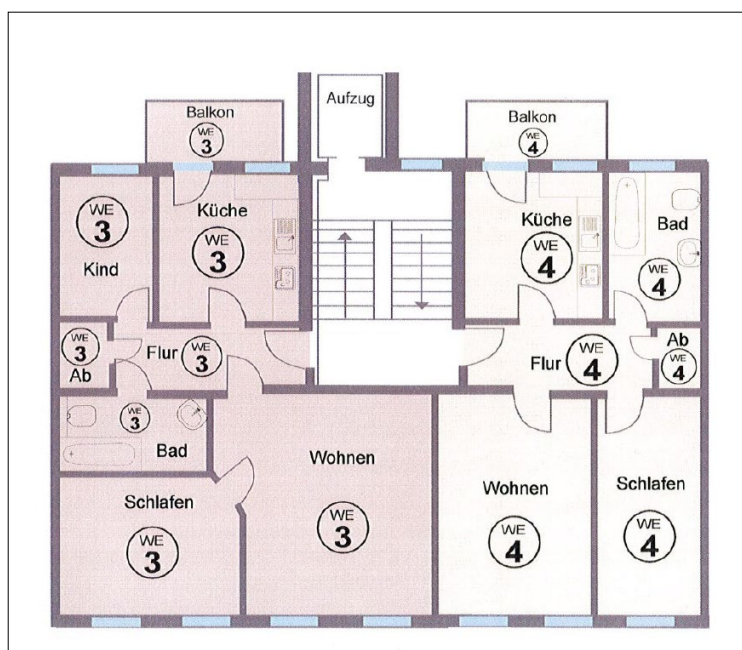


Abb. 09 Teilansicht Kellergeschoss und
Ansicht der Lage von Kellerraum Nr. 3



Grundriss Wohnung Nr. 3, ohne Maßstab