



1. Allgemeine Angaben:

| | |
|--|--|
| Bezugnahme: | Verkehrswertgutachten vom 19.08.2020 |
| Zweck der Wertermittlung: | Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 343 / 19 |
| Bewertungsgegenstand: | Mehrfamilienwohnhaus |
| Grundstücksgröße: | 630 m ² |
| Bebauung auf dem Grundstück: | Mehrfamilienwohnhaus mit derzeit 464 m ² Wohnfläche |
| Nutzungssituation: | komplett leer stehend |
| Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: | 27.08.2020 |
| Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB): | 178.000 € |

2. Grundstücksbeschreibung:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lage: | Gemarkung Altendorf, nordwestlich vom Stadtzentrum |
| Verkehrslage: | verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, liegt direkt an der Limbacher Straße, die zur Bundesautobahnen A 72 führt |
| Wohn- und Geschäftslage: | mittlere Wohnlage, straßenseitig erheblicher Verkehrslärm, hofseitig ruhiger Hinterhof und anschließende Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, weitere Infrastruktur im Stadtzentrum |
| Art der Bebauung in der Umgebung: | straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Wohnhäusern mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss |
| Erschließungszustand: | erschlossen |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Stadtplanerische Einordnung: | Lage im Mischgebiet |
| Angaben zum Denkmalschutz: | Wohnhaus ist kein Kulturdenkmal |
| Topographische Lage: | ebenes, rechteckiges Grundstück Streifen von 60 m ² entfällt am hinteren Rand auf den Pleißenbach, liegt dadurch teilweise im Überschwemmungsgebiet |

3. Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Baujahr: 1911
 Bauweise: Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken,
 Decken: Holzbalkendecken, KG: Betonelementedecke
 Dach: Satteldach, als Pfettendach ausgeführt, mit Bitumenschindeln eingedeckt
 Treppenhaus: massive Treppenläufe mit Terrazzo
 Allgemeine Einschätzung: unsaniertes Gebäude mit schlechtem Gesamtbauzustand, seit vielen Jahren leer stehend, Dachkonstruktion hofseitig stark baufällig, wegen Durchfeuchtung auch bereits Deckenbalken über 2. OG geschädigt Fassaden in schlechtem Zustand, straßenseitig Putz abgefallen, Kellermauerwerk feucht

4. Beschreibung der Innenausstattung:

Wohnflächenverteilung: EG: 106 m², auf zwei Wohnungen aufgeteilt
 1.und 2. OG: 130 m² auf drei Wohnungen aufgeteilt
 DG: 98 m², auf zwei Wohnungen teilbar
 Fenster: alte Holzfenster vorhanden, verbraucht
 Innentüren: originale Holztüren vorhanden, teilweise ohne Anstrich
 Heizung: keine Zentralheizung vorhanden, teilweise Einzelöfen
 Elektroinstallation: veraltet und nicht mehr funktionsfähig
 Sanitäre Installation: im Wesentlichen keine Installation vorhanden, lediglich einige veraltete WC-Anlagen
 Wand-, Decken- und Fußbodenbeläge: verbrauchte Beläge
 Bauzustand EG-und OG: Bauzustand DG:

