



**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 <sup>2</sup>
Bebauung auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus mit derzeit 464 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nutzungssituation:	komplett leer stehend
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	27.08.2020
<b>Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):</b>	<b>178.000 €</b>

**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 <sup>2</sup> 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:

