

Dipl.-Ing. Jacqueline Husfeldt, Obere Hauptstraße 89, 09243 Niederfrohna  
- **Exposé** -  
unsanierte Bausubstanz, Limbacher Straße 12, 09111 Chemnitz

## **Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien**

nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



**Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Jacqueline  
Husfeldt**

---

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige

Von der IHK Chemnitz öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Wertermittlung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Steuernummer: 215/234/01340

Obere Hauptstraße 89  
09243 Niederfrohna

Telefon: 0 37 22 / 59 96 60  
Telefax: 0 37 22 / 59 86 89  
Internet: [www.husfeldt.de](http://www.husfeldt.de)  
E-Mail: [husfeldt@gmx.net](mailto:husfeldt@gmx.net)

## Exposé zum Verkehrswertgutachten 24 K 447/20

Bewertungsstichtag: 29.11.2019

**unsanierte Bausubstanz  
Limbacher Straße 12  
09111 Chemnitz**



Gemarkung	Chemnitz
Flurstück Nr.	1812 d
Gesamtgrundstücksgröße	670 m <sup>2</sup>
Bodenwert	80.000 €

Vergleichswert	263.000 € bis 295.000 €
Ertragswert	80.000 €
Merkantiler Minderwert wg. Altlasten	-5 %
<b>Verkehrswert/ Marktwert</b>	<b>275.000 €</b>

Bild oben: Hofansicht  
Bild unten: Detail Dacheindeckung (Bitumenbahnen lösen sich großflächig)



Innenansicht DG



Detail: neu eingezogenen Decken



typ. Innenansicht



<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Grundstück und Gebäude auf Fl.-Nr. 1812 d der Gemarkung Chemnitz; Limbacher Straße 12
<b>Bewertungs- und Qualitätsstichtag/ Ortsbesichtigung:</b>	29.11.2019 (gilt als Stichtag)
<b>vorhandene Bebauung:</b>	<p>Das Bewertungsobjekt ist ein zweispänniges, viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Karree-Bebauung mit Baujahr um 1885. Das Gebäude befindet sich im überwiegend entkernten Zustand. Wegen akuter Einsturzgefahr wurden 2011-16 an der Straßenseite auf ca. 50 % der Geschossflächen neue Ziegeldecken eingezogen und ein neuer Dachstuhl gesetzt. Die Baulichkeiten sind unbewohnt bzw. ungenutzt und seit Jahrzehnten vernachlässigt. Vandalismus hat erhebliche Schäden verursacht. Das Objekt ist nicht gesichert, so dass weitere Vandalismusschäden auftreten können. Das ehem. vorhandene Hintergebäude wurde bis auf den Fußboden abgebrochen.</p>
<b>Lage:</b>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Schlosschemnitz; nahe der Gemarkungsgrenze(schon in der Gemarkung Chemnitz).</p> <p>innerhalb der Altbebauung der Stadt Chemnitz, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt, Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB</p> <p>Ursprünglich geschlossene Karreebebauung und hohe Verdichtung der Innenhöfe.</p> <p>Das Gebiet wurde im 2. Weltkrieg stark durch Bomben geschädigt; der Wiederaufbau hat nur partiell stattgefunden.</p>
<b>Mikrolage:</b>	<p>Das Objekt liegt nahe der ERMAFA-Passage; einem Einkaufszentrum. Durch die direkte Anliegerlage an der vielbefahrenen Limbacher Straße und die ca. 50 m entfernte Leipziger Straße (B 95) als Zubringer zur Autobahn ist die Lage eher einfach bis mittel.</p> <p>Die direkte Umgebung ist geprägt von unsanierter Bausubstanz (direkt an der Kreuzung Limbacher/Leipziger), um 1995-2000 sanierten MFH und Brachflächen. Nach 1990 wurden bisher geschätzte 80 % der Altbauten auf dem Sonnenberg (je nach Lage) saniert und überwiegend in Eigentumswohnanlagen umgewandelt. Stadtauswärts entstanden nach 1990 Eigentumswohnanlagen in ehem. Baulücken; in deren Erdgeschossen befinden sich kleine Läden und Imbiss-Geschäfte. Stadteinwärts schließt sich hinter der Leipziger Straße der Konkordiapark an, der Skatern eine Trainingsarea bietet, daran der Schloßteichpark mit dem Schlossteich.</p> <p>Der Stadtteil hat noch sehr günstige Mieten; die Bewohner sind entsprechend viele Studenten, Migranten und Einkommensschwache.</p>
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flurstück Nr. 1812 d: 670 m <sup>2</sup>

- Zuwegung:** Das Gebäude steht unmittelbar am Fußweg. Rückwärtig gibt es Rudimente von ehem. Nebengebäuden als Abgrenzungen zu den Nachbarn, tlw. auch Maschendrahtzaun, der vermutlich nicht dem Bewertungsobjekt gehört.  
Es besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zum Hof durch ein 2flg. Holztor.
- Versorgung/  
Entsorgung:** Strom, Trinkwasser, kommunaler Abwasseranschluss, Fernsehen über Kabelgemeinschaft, Telefon, Erdgasanschluss
- Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse befinden sich im Keller, der jedoch für die Sachverständige nicht zugänglich war. Die Anschlüsse sollten weitgehend stillgelegt sein.  
Im Gebäude wurden diverse Leitungen bei der Entkernung bzw. bei späteren Vandalismusschäden entfernt.
- Baulastenverzeichnis:** keine Eintragungen
- Altlastenverzeichnis:** es liegt ein Altlastenverdacht vor (ehem. Galvanik)
- Umlegungs-, Flurbe-  
reinigungs- und  
Sanierungsverfahren:** Das Grundstück ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Entwicklungsstufe:** ortsüblich erschlossenes Bauland im allgemeinen Wohngebiet, kein Bebauungsplan vorhanden
- Denkmalschutz:** Das Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste als Einzeldenkmal nach § 2 Sächs. DSchG geführt.
- Beitrags- und  
Abgabepflichten:** Das Gutachten geht derzeit nicht von offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.