

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**38/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Frauensteiner Straße 51 in 09599 Freiberg
verbunden mit dem Sondereigentum
an den Büroräumen Nr. 13 im Erdgeschoss**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.03.2025 ermittelt mit rd.

55 000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 11,5 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 105 €/ m² Nutzfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **27 K 315/24**
- Erstellungsdatum: 03.04.2025
- Ausfertigung: Dieses Exposé besteht aus insgesamt 6 Seiten und
wurde in digitaler Form erstellt

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Freiberg, Blatt 12553, Gemarkung Freiberg, lfd. Nr. 1: 38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 1898/a Frauensteiner Straße 51, Gebäude- und Freifläche zu 1 390 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro) im Erdgeschoss Nr. 13
	Das Bewertungsgrundstück ist in 17 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2011.
WEG - Verwaltung:	Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung Inhaber Uwe Richter e. K., Leipziger Str. 24, 09599 Freiberg
Zwangsverwaltung:	Institutszwangsverwalter Herr Gernot Winkler c/o Spk Mittelsachsen, Neustadt 2, 09648 Mittweida Az.: 27 L 25/24
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	26.03.2025
Zutritt/ Ortsbegehung	Zum Ortstermin kein Zugang zur Büroeinheit und somit keine Innenbesichtigung der Büroräume.
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftsnutzung, 12 Wohnungen vermietet und Eigennutzung, 2 Büroeinheiten in Eigennutzung, 3 Stellplätze
Derzeitige Nutzung der BE 13:	gewerbliche Nutzung durch Eigentümer
Hausgeld:	ab 01.01.2025: 120,66 €/ Monat, davon 15,83 € Rücklage

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Mittelsachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Universitätsstadt Freiberg, Große Kreisstadt, Bergstadt, Verwaltungssitz des Landkreises Mittelsachsen, 8 Stadtteile, rd. 41 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	ca. 1 500 m südöstlich der Altstadt von Freiberg, an der Ecke einer Haupt- und Nebenstraße, direkt angrenzend an einen Altgewerbestandort und Fabrikgebäude sowie nahe eines kleinen Fachmarktzentrums mit Verbraucher- und Möbelmarkt gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Universität, Landratsamt Mittelsachsen u.a in fußläufiger Entfernung bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar
Verkehrslage:	Bahnhof Freiberg fußläufig ca. 15 min Bushaltestelle fußläufig rd. 5 min B 101, B 173 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 20 km größere Orte in der Nähe: Dresden ca. 40 km, Chemnitz ca. 40 km
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nach Nordosten leicht ansteigend

Geschäftslage:	mittlere Geschäftslage unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus Altgewerbe- standort mit unsaniertem Fabrikgebäude, Gewerbegebäuden, Wohnnutzungen sowie einem Einkaufszentrum mit Verbraucher- und Möbelmarkt geprägt
Immissionen:	zeitweise erhöht durch Straßenverkehr
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohn- und Geschäftshaus einseitig an das Fabrikgebäude auf Flnr. 1898/6 angebaut keine Einfriedung zu Flnr. 1898/6 im Bereich Hoffläche, momentan Mülltonnenaufstellfläche und kleiner Sitzplatz für das Bewertungsgrundstück auf Flnr. 1898/6 angeordnet, keine rechtlich Sicherung Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Darstellung im FNP:	Mischgebiet
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 27.04.2024, durchschnittlicher Endenergiebedarfskennwert für das Gebäude war hier mit 29,4 kWh/m ² *a ermittelt, wonach die energetische Situation des Gebäudes als sehr gut beurteilt werden kann

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus, 2-3 Normalgeschosse, geringfügig unterkellert, Personenaufzug, einseitig angebaut
Baujahr:	um 1900, Errichtung und Nutzung ehemals als Industriegebäude
Modernisierung:	grundhafte Gebäudemodernisierung und Umnutzung 2012
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	Annahme über EG Massivdecke, über 1.OG Holzbalkendecke, abgehängte Unterdeckenkonstruktionen
Treppen:	EG-1.OG Treppenläufe aus Betonwerkstein, Natursteinbelag, Treppe zum 2.OG/DG aus Stahlkonstruktion
Hausflur, Treppenhaus:	Wände Putzbeschichtung, weißer Farbanstrich, Hausflur EG Fliesenbelag, Personenaufzug
Fenster:	Kunststoff-Fenster, 3-fach-Isolierverglasung, Sprossenteilungen, teilweise Kunststoff-Rollläden, Fensterbänke außen meist Aluminiumblech
Türen:	
Wohnungs-/Bürozugänge:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Weißlack
Hauseingangstür:	Aluminium-Türanlage mit Glaseinsatz, Glasseitenteil, und Glasoberlicht Klingel-, Wechselsprech- und wandeingebaute Briefkastenanlage
Ausgang Knappenweg:	Aluminium-Haustür, Glaseinsatz, einflügelig, Außentreppe aus Granitblockstufen, Edelstahlgeländer
Fassade:	Straßen- und Gebäuderückseite Putzfassade auf WDVS, farbige Gestaltung, Sockelputz
Balkone/ Loggia:	teilweise Loggien in die Gebäudekonstruktion integriert, Geländer aus Edelstahl und Glaseinsätzen, 1 Balkon/ Dachterrasse im 2.OG/DG
Dach:	Flachdach und Satteldach, Holzkonstruktionen, Dacheindeckung Annahme Bitumenpappe oder Folienabdichtung

Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat nicht bekannt, Außenschornstein aus Edelstahl, regelmäßige Wartung, Nutzungseinheiten mit Fußbodenheizung, zum Teil Kaminanschluss in Wohnungen
Elektroinstallation:	mittlere, zeitgemäße Ausstattung, 2012 vollständig erneuert
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich bis auf übliche Gebrauchsspuren und kleinere Mängel wie z.B. partiell Feuchteabgrenzungen/ Verfärbungen/ Putzabplatzungen in Sockelbereichen, diverse Verschmutzungen an Wänden im Hausflur und Treppenhaus u.a. in einem guten, gepflegten Bauzustand. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren eine regelmäßige Instandhaltung sowie keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist mittel gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Ihre Höhe betrug zum 31.12.2024 rd. 52 400,00 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 12.09.2024 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Büroeinheit BE 13

Zutritt/ Ortsbegehung:	Ein Innenbesichtigung der zu bewertenden Büroeinheit war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung basiert hilfsweise auf Informationen aus eingesehenen Bauunterlagen und Baubeschreibung.
Lage:	Erdgeschoss, am mittigen Flur vom Haupteingang und vollständig nach Südosten zum Knappenweg gelegen
Raumaufteilung:	lt. Aufteilungsplan 2 Zimmer, 1 WC
Nutzfläche:	lt. Aufteilungsplan rd. 49,78 m ²
Nebenräume außerhalb der BE:	keine
Innenwandflächen:	Unterstellung: Raufasertapete, WC teilweise Wandfliesen
Bodenbeläge:	Unterstellung: WC Bodenfliesen, sonst PVC-Bodenbelag
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Fensterteilungen, Kunststoff-Rollläden
Zimmertüren:	Unterstellung: glatte Holzwerkstofftüren
Sanitäre Installation:	WC innenliegend, Ausstattung mit 1 Waschbecken, 1 wandgehängtes WC
Heizung:	Gaszentralheizung, Fußbodenheizung

Zustand der Büroeinheit BE 13, Allgemeinbeurteilung:

Da die Büroeinheit nicht von innen besichtigt werden konnte, kann über den tatsächlich vorhandenen Ausstattungsstandard, Grundriss und Zustand sowie über ggf. vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb der Büroeinheit keine sichere Aussage getroffen werden.

Es wird nachfolgend unterstellt, dass sich die Büroeinheit bis auf übliche Gebrauchsspuren und kleinere Schönheitsmängel z.B. an Wandbekleidungen, Bodenbelägen in einem normalen, nutzbaren Zustand befindet. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

Da keine Innenbesichtigung der Büroeinheit erfolgte, besteht für den Erwerber bezüglich dem tatsächlich vorhandenen Ausstattungsstandard, Grundriss und Zustand sowie über ggf. vorhandene Baumängel oder Bauschäden innerhalb der Büroeinheit ein wirtschaftliches Risiko!

Stellplätze:	3 Stellplätze in Form von Sondereigentum innerhalb von Garagen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses weitere, oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück nicht vorhanden kostenfreie Stellplatzmöglichkeiten an umliegenden Nebenstraßen sowie zeitlich beschränkt auf dem Parkplatz des nahe gelegenen Einkaufs-/Fachmarktzentrums
--------------	--

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 01
Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses
von der Frauensteiner Straße aus und Lage der
Südostseite des Gebäudes an der Straße
Knappenweg



Abb. 02
Ansicht des Gebäudes von der Frauensteiner
Straße aus mit Grundstückszugang/
Grundstückszufahrt, Südwesten



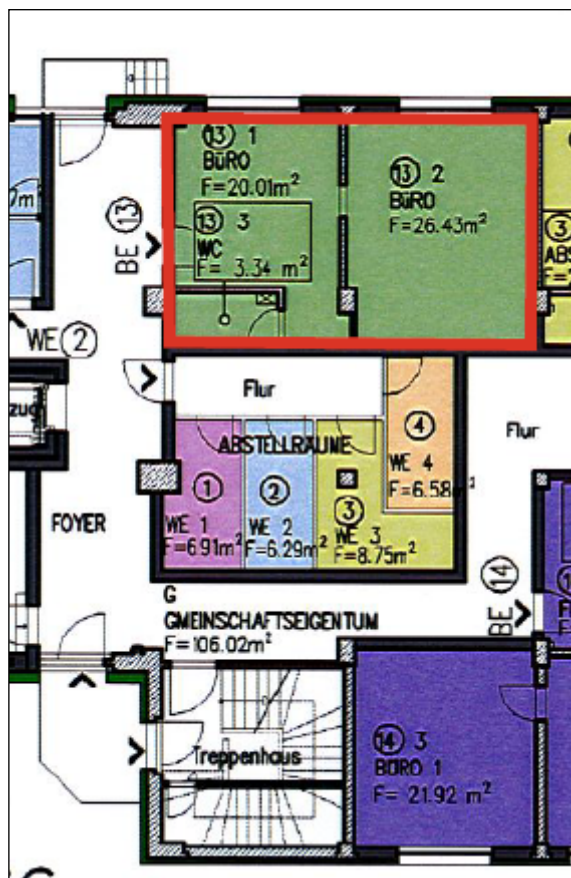
Abb. 03
Teilansicht des Wohn- und Geschäftshauses von
der Straße Knappenweg aus und Lage der
Büroeinheit BE 13 im Erdgeschoss



Abb. 05 Erdgeschoss, Ansicht Zugang zu Büroeinheit BE 13 sowie Teilansicht Hausflur mit Eingangstür vom Knappenweg aus, links im Bild



Abb. 06 Erdgeschoss, Teilansicht Hausflur mit Blick in Richtung Gebäudehaupteingang, Aufzug rechts am Flur und Lage von Büroeinheit BE 13



Grundriss Büroeinheit BE 13
ohne Maßstab