

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **16 K 334/15**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert: rd. 42.000 Euro**

Wertermittlungstichtag: 11.02.2020

**für das Objekt:** mit unsanierter, leer stehender Mehrfamilien-Doppelhaushälfte und abbruchreifen Lagerschuppen bebautes Grundstück

**in:** 08396 Waldenburg, Altenburger Straße 58

**Landkreis:** Zwickau

**Grundbuch:** Waldenburg Blatt 363

**Grundstück:** Fl.St. 162 zu 882 m<sup>2</sup>

## Lage, Nutzung:

Das Grundstück befindet sich im nord-westlichen Stadtgebiet der Kleinstadt Waldenburg (ca. 4.100 Einw.) an der relativ stark befahrenen „Altenburger Straße“.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich eine 4-geschossige, unterkellerte Mehrfamilien-Doppelhaushälfte und Nebengebäude (Lagerschuppen, Pkw-Garage).

Das unsanierte, leer stehende Mehrfamilienhaus wurde lt. Bauakte ca. 1906 errichtet und 1977 im DDR-Standard teilsaniert. Der Leerstand dauert schon mehrere Jahre an.

Die Nebengebäude (Baujahr 1930) sind leer stehend und abbruchreif.

Die Tragkonstruktion des Wohnhauses (Wände, Decken, Dachstuhl, Treppenhaus) ist noch im Ursprungszustand vorhanden. Die Bausubstanz ist tlw. erheblich durch Bauschäden und Vandalismus gekennzeichnet. Es wurden in den letzten Jahren nur Instandsetzungsarbeiten an der Dacheindeckung vorgenommen, um den weiteren Verfall des Gebäudes zu begrenzen.

Es besteht die Notwendigkeit einer totalen Kernsanierung aller Gewerke, um überhaupt zukünftig wieder eine Nutzung als Wohnhaus zu gewährleisten.

Im Wohnhaus können ca. 690 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden.



**Süd-Ost-Ansicht von der „Altenburger Straße“ (rot: Wohnhaus, blau: Schuppen)**

## Medien:

Am Grundstück liegen an: Strom, Trinkwasser, Telefon, Erdgas. Aktuell sind keine funktionsfähigen Hausanschlüsse der Medien vorhanden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgte mit Festbrennstoffen (Einzelöfen in Wohnräumen).

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

**Entsorgung:**

Das Grundstück besaß im Hinterhof eine Mehrkammer-Fäkaliengrube, deren Überlauf an die öffentliche Schleuse in der „Jahnstraße“ angebunden war. Im Wohnhaus wurden zu DDR-Zeiten WC's eingebaut. Das Grundstück kann an die öffentliche Abwasserkanalisation in den anliegenden Straßen angeschlossen werden. Regenwasser bindet in die Straßenschleuse ein.



**Süd-West-Ansicht von der „Jahnstraße“ (rot: Wohnhaus, blau: Schuppen)**

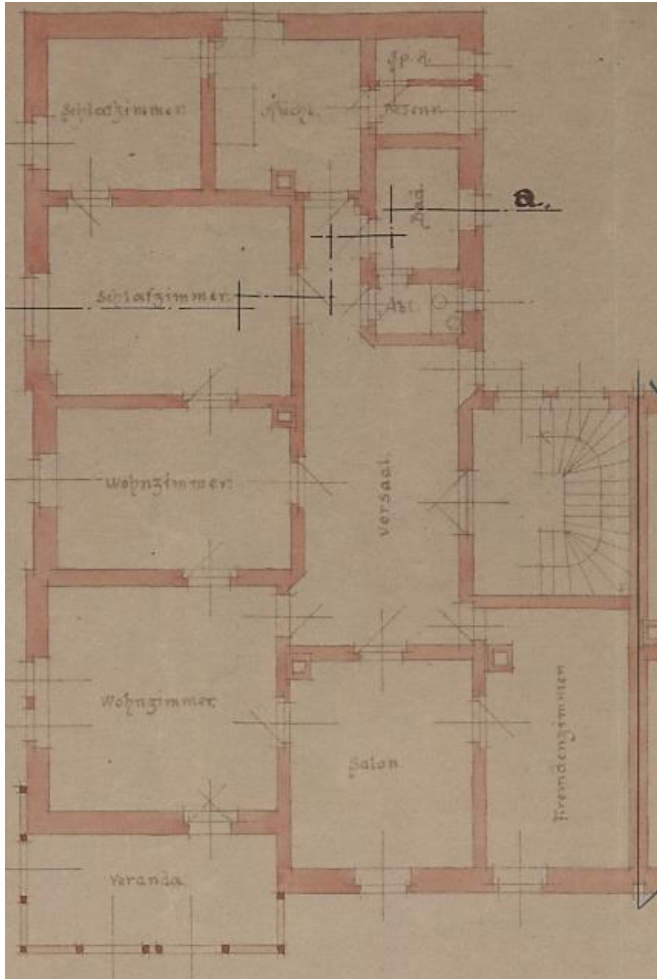


**West-Ansicht zur Gebäuderückseite**

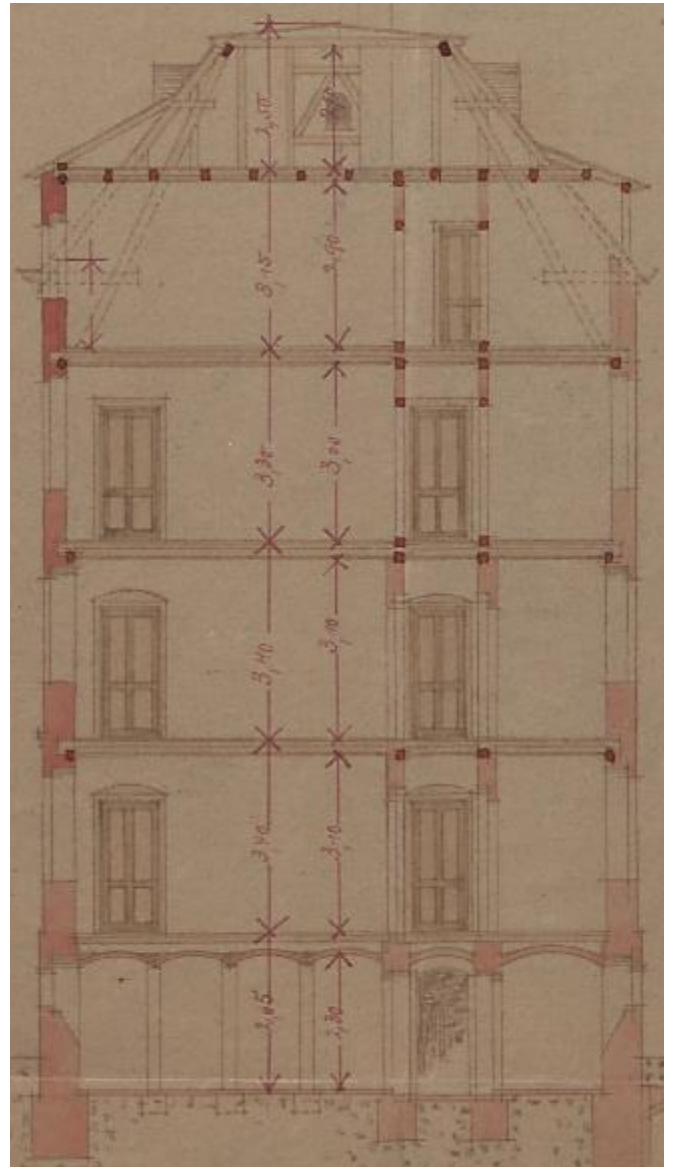
**Baulasten:** nein

**Altlasten:** nein

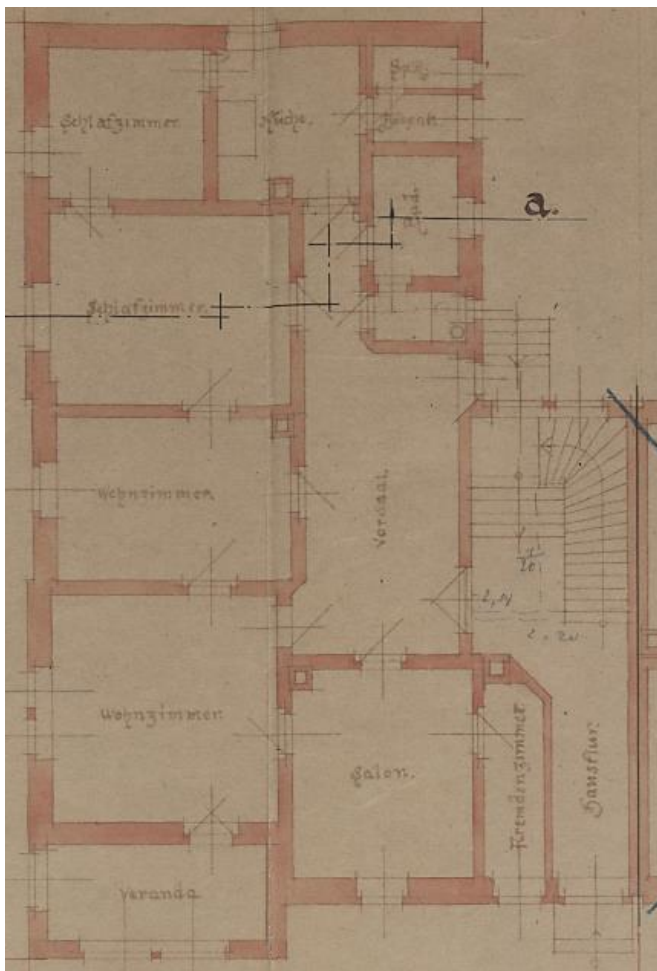
**Denkmalschutz:** nein



Grundriss 1.Obergeschoss (Baujahr 1907)



Gebäudeschnitt



Grundriss Erdgeschoss (Baujahr 1907)