

Exposé zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

Eigentumswohnungen 1-12 und Teileigentumseinheit 13

Chemnitzer Straße 20

09212 Limbach-Oberfrohna

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1875 errichtetes und nach 1990 teilsaniertes Mehrfamilienhaus mit Hintergebäude in Limbach-Oberfrohna.

1996 wurden Vorder- und Hinterhaus in 12 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Teileigentum) aufgeteilt. Das Hinterhaus sollte hierfür mit einem Anbau versehen werden. Das gesamte Projekt wurde aber nicht verwirklicht. Lediglich im Vorderhaus befinden sich 3 teilsanierte Wohnungen, welche aber auf Grund des baulichen Zustandes nicht mehr bewohnt werden können.

Das Objekt steht seit ca. 5 Jahren leer. Der bauliche Zustand ist sehr schlecht, in allen Etagen des Vorderhauses sind starke Nässeschäden vorhanden, welche zu erheblichen Bauschäden geführt haben.

Ein Einzelverkauf der einzelnen Einheiten ist nicht sinnvoll.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	10 K 201/19 des Amtsgerichtes Zwickau
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	17.12.2019
Liegenschaftskataster Stadtteil Grundstücksgröße	Fl.Nr. 763 a, Gemarkung Limbach Limbach 2.340 m ²
Denkmalschutz	besteht nicht
Altlastenverdacht	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	nicht ausschließbar

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnungen 1-12 und Teileigentumseinheit 13,
Chemnitzer Straße 20, 09212 Limbach-Oberfrohna*

Bodenwert 88.200 €
Abbruchkosten 58.000 €

Summe Verkehrswerte 46.800 €

ETW/TE	Miteigentums- anteil	Haus	Lage im Haus	Stellplatz	Keller	Verkehrswert
ETW 1	1.697/20.000	A	EG rechts		1	4.000 €
ETW 2	1.627/20.000	A	EG links		2	3.800 €
ETW 3	1.682/20.000	A	1. OG rechts		3	3.900€
ETW 4	1.710/20.000	A	1. OG link		4	4.000 €
ETW 5	1.897/20.000	A	2. OG rechts		5	4.400 €
ETW 6	1.387/20.000	A	2. OG links		6	3.200 €
ETW 7	835/20.000	B	1. OG rechts	1		2.000 €
ETW 8	1.280/20.000	B	1. OG links	2		3.000 €
ETW 9	1.058/20.000	B	1. OG hinten	3		2.500 €
ETW 10	835/20.000	B	2. OG rechts	4		2.000 €
ETW 11	1.280/20.000	B	2. OG links	5		3.000 €
ETW 12	1.058/20.000	B	2. OG hinten	6		2.500 €
TE 13	3.654/20.000	B	EG	7, 8, 9, 10		8.500 €

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnungen 1-12 und Teileigentumseinheit 13,
Chemnitzer Straße 20, 09212 Limbach-Oberfrohna*

Straßenansicht



Rückansicht Vorderhaus



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnungen 1-12 und Teileigentumseinheit 13,
Chemnitzer Straße 20, 09212 Limbach-Oberfrohna*

Blick in die ETW 3, 1. OG rechts, Zimmer mit eingestürzter Decke und eingestürzter Trockenbauwand



Ansicht Hintergebäude



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnungen 1-12 und Teileigentumseinheit 13,
Chemnitzer Straße 20, 09212 Limbach-Oberfrohna*

Rückansicht Hintergebäude

