

## EXPOSÉ zum

## Gutachten

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

**271/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Jahnstraße 63, Fichtestraße 16a, 16b in 09126 Chemnitz  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 37  
im Dachgeschoss Haus Fichtestraße 16b  
samt Abstellraum im Kellergeschoss Nr. 37**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **02.07.2025** ermittelt mit rd.

**53 000,00 €.**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 15,7 fachen Jahresrohertrag. Der relative Verkehrswert beträgt rd. 981 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 91/25**
- Erstellungsdatum: 15.07.2025
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	<p>Grundbuch von Chemnitz, Blatt 17591, Gemarkung Chemnitz, lfd. Nr. 1: 271/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 3555      Jahnstraße 63      zu 310 m<sup>2</sup> Flnr. 3555 a      Fichtestraße 16a, 16b      zu 570 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Fichtestraße 16b, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 37 samt Abstellraum im Kellergeschoss mit der gleichen Nummer.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist in 43 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1998.</p>
WEG - Verwaltung:	Monument Immobilienverwaltung GmbH Weststraße 13, 09112 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	Rechtsanwalt Matthias Krauß Zwickauer Str. 224, 09116 Chemnitz, Az: 15 L 23/25
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.07.2025
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 43 Wohnungen, Wohnungen nahezu vollständig vermietet, im Haus Fichtestr. 16b 10 Wohnungen, je 2 Wohnungen pro Etage
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 37:	Wohnung vermietet, Mietvertrag seit 01.10.2023
Hausgeld für WE 37 ab 01.01.2025:	182,00 €/ Monat
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde <u>nicht</u> gestattet.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Chemnitz, 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften, rd. 250 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums, an der Ecke zweier Nebenstraßen im Stadtteil Lutherviertel gelegen. Das Stadtzentrum von Chemnitz, Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke befinden sich in fußläufiger Entfernung bzw. sind mit dem Bus gut erreichbar.
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min B 174 in der Nähe, B 95, B 173, B 169, B 107 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 8 km, BAB 72 rd. 9 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Mietshäusern in offener und geschlossener Bauweise sowie aus Wohnblöcken mit rückwärtigen Grün-/Innenhofflächen geprägt, Wohngebäude vorwiegend saniert und

	bewohnt, in der Nähe Kleingärten, Fußballplatz, Lutherkirche, Berufsschulzentrum
Topographische Grundstückslage:	Jahnstraße nach Süden ansteigend, Fichtestraße nahezu eben Freiflächen in ebene Teilflächen angelegt, zum Flnr. 3555, Jahnstraße 63 Höhenversatz mit Stützmauer und Geländer
Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück rückwärtig eingefriedet, Mauerwerkswand zu Flnr. 3390, Fichtestraße 18 Giebelseiten des Wohngebäudes jeweils an Grundstücksgrenzen errichtet und an angrenzende Gebäude beidseitig angebaut Gebäudevorderseiten grenzen direkt an die Fußwege der Jahnstraße und Fichtestraße an
<b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>	Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 12.03.2030, Endenergieverbrauchs-kennwert 99 kWh/m² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

### 3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit 43 Wohnungen, 3 Hauseingänge, Eckhaus, beidseitig angebaut, 4-5 Normalgeschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Dachboden, vollständig unterkellert, Kellergeschoss meist oberirdisch, Haus Fichtestraße 16a Personenaufzug, kein Denkmalschutz
Baujahr:	um 1930
Modernisierung:	um 1999
Kellerwände, Umfassungswände: Innenwände:	Ziegelmauerwerk tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG baujahresgemäße Massivdecke, sonst Annahme Holzbalkendecken
Treppen:	Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen Zwischenpodeste Terrazzooberfläche
Treppenhaus:	Wände Raufaserbeschichtung, weißer Farbanstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Fensterteilungen, Dachflächenfenster
Wohnungszugänge:	erneuerte, glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik weiß,
Fassade:	Putzfassade, oberirdisches Kellergeschoss Klinkerfassade
Balkone:	Anordnung auf der Gebäuderückseite, vorgestellte, verzinkte Stahlkonstruktion, Bodenplatte aus Beton, verzinktes Geländer mit Lochblecheinsätzen
Dach:	Satteldach, Rechteck- Zwerchgiebel, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Annahme Kunstschiefer
Heizung:	2 Gaszentralheizungen, Baujahr 1999, regelmäßige Wartung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

**Allgemeinbeurteilung:**

Das Gebäude befindet sich in einem guten, soliden 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. Zum Bewertungszeitpunkt sind keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

---

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 37 samt Kellerraum Nr. 37**

Lage:	Dachgeschoss/ 4.OG im Haus Fichtestraße 16b, links vom Treppenhaus
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon Schlafzimmer vom Wohnzimmer aus zugänglich
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b> , Raumhöhe Wohnräume rd. 2,50 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad Wandfliesen türhoch
Bodenbeläge:	Bad, Küche Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik weiß, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad mit Dachflächenfenster, Wanne, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, Sanitärobjekte Farbe weiß
Balkon:	vom Wohnzimmer aus zugänglich, nicht überdacht, Fußboden aus Betonbodenplatte, Metallgeländer mit farbigen Lochblecheinsätzen Tür zum Balkon nur Durchgangshöhe von rd. 1,80
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Rauchmelder:	in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur installiert
Zustand der Wohnung:	normaler Zustand, übliche Gebrauchsspuren, Ausstattungsstandard einfach-mittel gehalten, wertrelevante Mängel oder Schäden wurden nicht vorgefunden
Kellerraum Nr. 37:	Kellerraum vorhanden, abweichende Lage und Grundriss gegenüber Aufteilungsplan, Kennzeichnung mit Nr. 37, Holzlattentür mit Vorhangschloss, Trennwände Mauerwerk und Holzlattenwände, normaler Zustand und für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 4 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	keine Stellplätze auf Bewertungsgrundstück vorhanden, Stellplatzmöglichkeiten an der Jahnstraße, Fichtestraße sowie an umliegenden Nebenstraßen



**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**

Abb. 01 Straßensicht des Wohngebäudes an der Ecke Fichtestraße (links) und Jahnstraße (rechts) sowie Lage der Wohnung Nr. 37 im Dachgeschoss Haus Fichtestr. 16b (Wohnung von der Straße aus nicht sichtbar) Norden

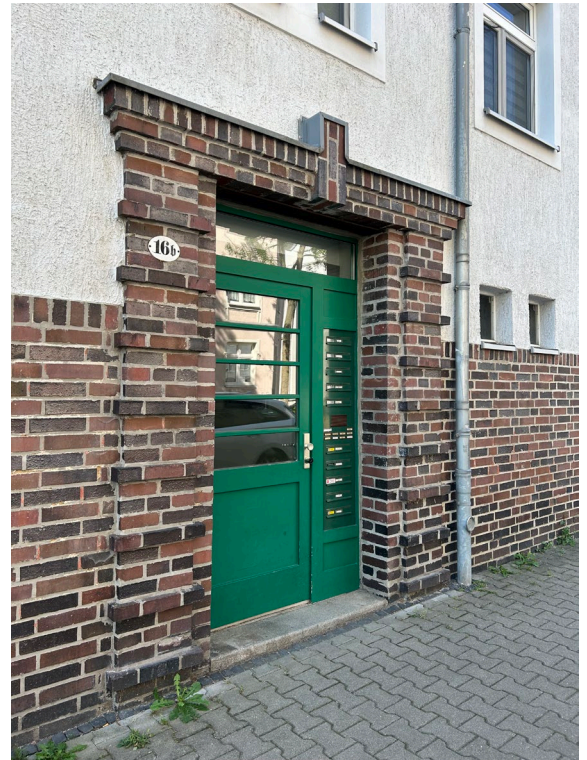


Abb. 02 Ansicht Hauseingangssituation zum Haus Fichtestr. 16b



Abb. 03 Teilrückansicht des Gebäudes Fichtestraße 16b und Lage der Wohnung Nr. 37 im Dachgeschoss, Süden



Abb. 04 Teilansicht rückwärtige Freifläche Fichtestraße 16a, 16b und Blick auf den Höhenversatz zum Grundstücksteil Jahnstraße 63, FlNr. 3555





Abb. 05 Teilansicht Hausflur im Haus Fichtestraße 16b, Blick zur Hauseingangstür sowie Zugangstür zu Kellerabstellräumen, links im Bild



Abb. 06 Teilansicht Treppenhaus im Dachgeschoss und Zugang zu Wohnung Nr. 37

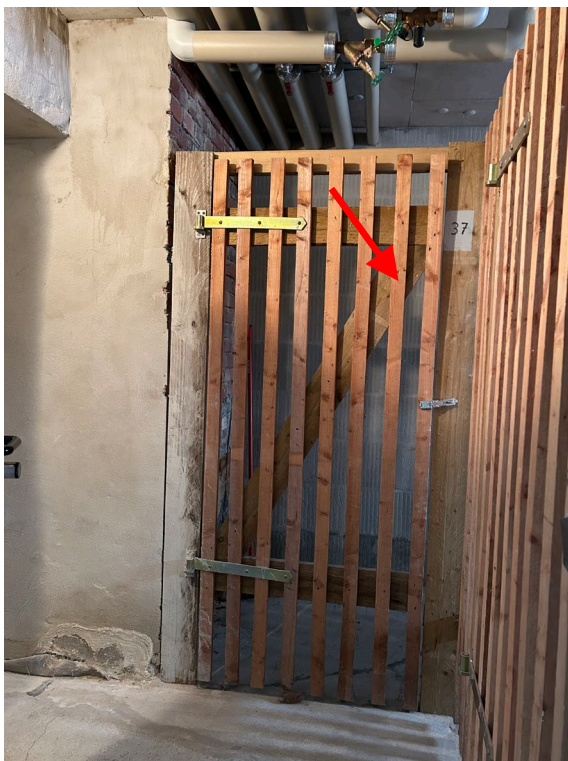
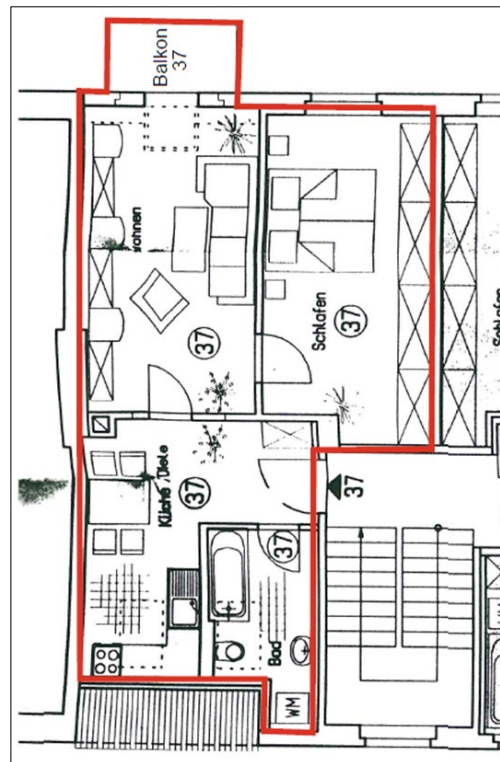


Abb. 15 Kellergeschoss, Ansicht Zugang zum vor Ort zugeordneten Keller Nr. 37



**Grundriss Wohnung Nr. 37 im Dachgeschoss/ 4.OG, ohne Maßstab**

Anmerkung: Grundriss gegenüber obiger Darstellung verändert! Am Wohnungseingang schließt ein Flur an, mit Zugängen zu Küche, Bad und Wohnzimmer. Die Zimmer Bad und Küche sind getauscht.