

Amtsgericht Chemnitz
- Zwangsversteigerung/
Zwangsverwaltung –
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

01.12.2025

EXPOSÉ zum Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 15 K 269/24



Bewertungsobjekt: **Sondereigentum Nr. 21 mit Sondernutzungsrechten
Wohnung im Dachgeschoss
09228 Chemnitz OT Wittgensdorf
Obere Hauptstraße 187e**

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag :** **09.09.2025**

Verkehrswert: **73.000,00 €.**

Eigentumswohnung Nr. 21 im Dachgeschoss Haus 7**Kurzbeschreibung:**

Die Wohnung wird am Wertermittlungsstichtag bewohnt und ist vermietet. 4 Zimmer Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche. Wohnraum einschließlich offenem Küchenbereich mit Balkon sowie der Schlafrum sind Richtung Südwesten, 2 Zimmer sind nach Nordosten ausgerichtet. Das separate WC und das Bad haben keine Fenster.

Grundbuch von Chemnitz, Wohnungsgrundbuch

1/24 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 404/5 der Gemarkung Wittgensdorf, Obere Hauptstraße 187, 187 a bis f mit einer Größe von 3600 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Teileigentum am Kellerraum und dem Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 21. Sondernutzungsrechte sind vereinbart:

a) Kfz-Stellplatz 20, b) am Gemeinschaftseigentum Haus 7.

Baulasten: Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Altlasten: Keine Eintragung im SALKA.

Lagecharakter: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Land Sachsen, Stadt Chemnitz, eine Industriegemeinde mit rd.248.500 Einwohner. Chemnitz hat 39 Stadtteile, Wittgensdorf ist zugleich Ortschaft und liegt im Norden von Chemnitz. Der Fluss Chemnitz bildet die Ortsgrenze Wittgensdorfs. Die höchste Erhebung ist der 346 m hohe Steinberg.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wittgensdorf.

Die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist rd. 350 m entfernt. Es besteht Anschluss an eine Verbindung zwischen Chemnitz Hbf. und Burgstädt.

Die Obere Hauptstraße verläuft in diesem Bereich etwa von Nordwesten nach Südosten.

Das bewertete Grundstück liegt innerhalb einer gemischten offenen Bebauung mit Gewerbeobjekten und Wohngebäuden. Nördlich des Grundstücks ist die Erweiterung der gewerblichen Bebauung geplant.

Auf dem Grundstück mit 3.600 m² Fläche besteht im vorderen Bereich mit der unbefestigten Zufahrt und den Parkplätzen ein fast ebenes Gelände. Das Grundstück ist ausgenutzt. Zwei der sieben Dreifamilienhäuser (Häuser 2 bis 8) befinden sich seit Jahren, als nicht fertiggestellter Rohbau, in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Haus 1 wurde nicht errichtet.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet. Sie wird bewohnt.

Die Wohnung Nr. 21 hat nach Angaben der Grundrisszeichnung in der Teilungserklärung eine Wohnfläche von rd. 102,00 m². Toleranzen in den Abmessungen können vorhanden sein. Wohnung Nr. 21 DG besteht aus 1 Vorraum, einer Halle mit Wohnbereich und offener Küche sowie Zugang zum Balkon, 1 Schlafzimmer, 2 Zimmern, 1 separates WC und ein Bad. Ein Kellerraum und ein Kfz-Stellplatz im Freien werden genutzt.

Mit künftig ggf. anfallenden anteiligen Kosten für Reparaturrückstau, Sanierungen, die Fertigstellung der Außenanlage und für Sicherungsmaßnahmen bezüglich der nicht fertig gestellten Häuser 3 und 4 ist ggf. zu rechnen.

Technische Gebäudeausrüstung, Installation:

Heizung: Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Heizkörperventilen an den Wänden.

Sanitärinstallation: 1 Bad mit einem Waschbecken, einer Eckbadewanne mit Duschbrause und einer Dusche, 1 separates WC mit Handwaschbecken, zentrale Warmwasserversorgung für Bad und WC, Wände teilweise Fliesen.

Elektroinstallation: unter Putz verlegt, Gegensprecheinrichtung und Klingel, Fernmelde-, Rundfunk- und Fernsehanschluss,

Bodenbeläge: Bodenfliesen in WC und Bad, im Wohnbereich Laminat.

Energieausweis: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist nicht bekannt