

E X P O S É zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das
Unbebaute Grundstück zu 301 m²
in 09116 Chemnitz
Gemarkung Altendorf, Flnr. 116/2



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **28.04.2025** ermittelt mit rd.

7 500,00 €

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz,
Gerichtsstraße 2, 09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 316/24**
- Erstellungsdatum: 05.05.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt 4 Seiten
und wurde digital als PDF Datei erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück Gemarkung Altendorf, Flnr. 116/2, 09116 Chemnitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Altendorf Blatt 3206, Gemarkung Altendorf, lfd. Nr. 1 Flnr.: 116/2 Gebäude- und Freifläche zu 301 m²
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	28.04.2025
Miet-/Pachtverhältnisse	keine
Derzeitige Nutzung, Nutzungsmöglichkeiten:	Grünfläche ohne besondere Nutzung, fremde Ablagerungen nutzbar als Arrondierungsfläche für angrenzende Grundstücke

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. 3 km westlich des Stadtzentrums im Stadtteil Altendorf, hinter dem Grundstück Limbacher Straße 124 gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe geprägt, angrenzendes Flnr. 116/1, Limbacher Str. 124 Wohn- und Gewerbenutzung mit teilweise Leerstand, angrenzende Nachbargrundstücke Flnr. 115, 117/1 und 117/2 unbebaut und ungenutzt, an der Grundstücksnordseite grenzen 2 Einfamilienhausgrundstücke an
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, rd. 5 min Bundesstraßen B 95, B 173 in der Nähe, B 169, B 174, B 107 im Stadtgebiet, BAB 72 ca. 3,5 km
Erschließung:	Grundstück nicht erschlossen, Hinterlieger-Grundstück ohne rechtlich gesicherte Erschließung aktuell nur geduldeter Grundstückszugang durch Überquerung von Flnr. 116/1, keine Grundstückszufahrt
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbe- seitigung:	Unterstellung: keine Anschlüsse an Versorgungsmedien sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück nicht eingefriedet, an nördlicher Grundstücksgrenze zu Flnr. 71/4 und Flnr. 71/5 Beton-Winkelstützelemente Grundstückszugang aktuell von Flnr. 116/1 aus, ohne rechtliche Sicherung Über sonstige nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

3. Öffentlich-rechtliche Situation:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemischte Baufläche
- keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- kein Denkmalschutz
- kein Altlastenverdacht
- kein Flurbereinigungsverfahren
- Lage des Grundstücks teilweise im Überschwemmungsgebiet des Pleißenbaches

4. Beschreibung des Grundstücks

Gestalt und Form

keine Straßenfront, Grundstücksbreite ca. 16,5 m, Grundstückstiefe ca. 18 m, Grundstücksgröße 301 m² annähernd quadratische Grundstücksform

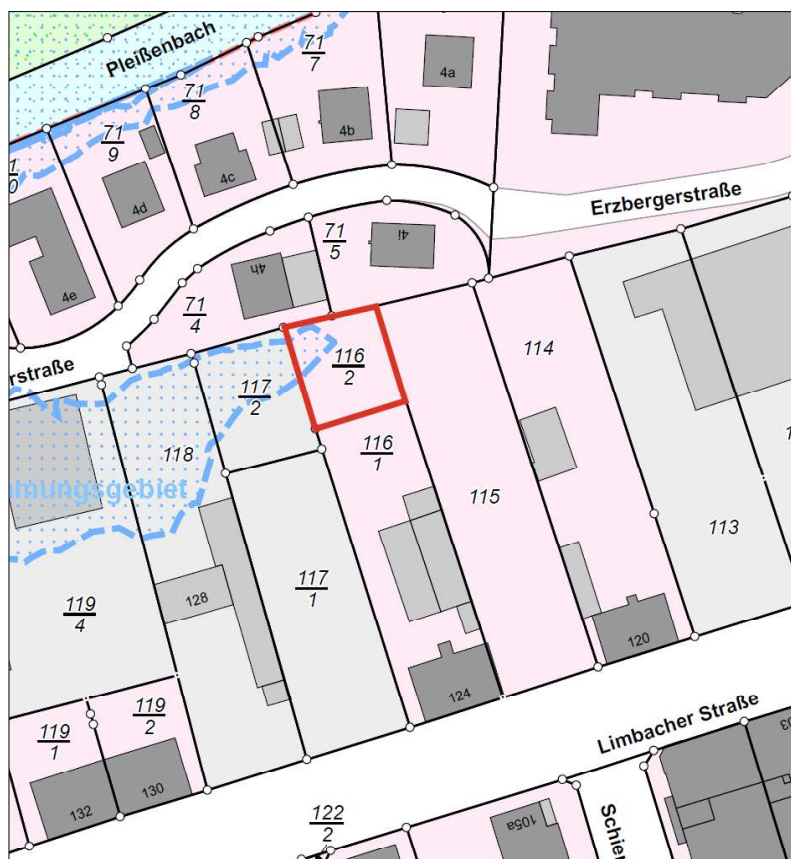
Topographische Grundstückslage:

Grundstück meist nahezu eben, Höhenversatz zu Flnr. 116/1, 71/4 und 71/5 durch ansteigende Böschung zu Flnr. 116/1 sowie Beton-Winkelstützmauer zu Flnr. 71/4 und Flnr. 71/5

Außenanlagen:

Betontreppe, Aufwuchs: Wiese, größere Blaufichten, diverser Wildwuchs an Laubgehölzen sowie Brombeerwildwuchs

Lageplan mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks, ohne Maßstab



Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Teilansicht des Grundstücks von Flnr. 116/1 aus, Blick in Richtung Norden



Abb. 03 Teilansicht der nördlichen Grundstücksgrenze



Abb. 04 Teilansicht südliche Grundstücksgrenze mit Höhenversatz und Treppe zu Flnr. 116/1



Abb. 05 Teilansicht der östlichen Grundstücksgrenze zu Flnr. 115