



## EXPOSÉ zum

### Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das  
**Baugrundstück zu 270 m<sup>2</sup>**  
**Kantstr. 9, 09126 Chemnitz**  
**Gemarkung Gablenz, Flnr. 246 c**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **10.05.2022** ermittelt mit rd.

**40 000,00 €.**

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 148 €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **23 K 50/21**
- Erstellungsdatum: 08.06.2022
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 5 Seiten  
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

**1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts:	Baugrundstück, Gemarkung Gablenz, Flnr. 246 c, Kantstraße 9, 09126 Chemnitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Gablenz, Blatt 2651, Gemarkung Gablenz Flnr. 246 c Kantstraße 9, Hf zu 270m <sup>2</sup>
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	10.05.2022
Miet-/Pachtverhältnisse	keine
Nutzung:	Grundstück momentan ungenutzt ehemals vorhandenes Mehrfamilienhaus abgebrochen, Kellergeschoss noch vorhanden und mit Abbruchmaterial verfüllt Grundstück für eine Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhauses verwendbar

**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. 2 km östlich des Stadtzentrums von Chemnitz, im Stadtteil Gablenz an einer Nebenstraße gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke teilweise in fußläufiger Entfernung oder mit Bus/ Straßenbahn gut erreichbar unmittelbare Umgebung von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geprägt, nördlich angrenzendes Grundstück Flnr. 246 b momentan unbebaute Freifläche, auf gegenüberliegender Straßenseite Bildungseinrichtung, nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze Rückwand eines Gewerbeobjektes umliegende Wohngebäude meist saniert/ teilsaniert und bewohnt
Immissionen:	nahezu keine
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar Bus-/ Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung, rd. 5 min B 173, B 174 in der Nähe, B 95, B 169, B 107 im Stadtgebiet BAB 4 ca. 8 km
Wohnlage:	einfache-mittlere Wohnlage
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbe- seitigung:	Es wird unterstellt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine funktionsfähigen Anschlüsse an Versorgungsmedien vorhanden sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung an südlicher Grundstücksgrenze durch Wohngebäude Kantstraße 11, Flnr. 246 d  Grenzbebauung durch Nebengebäude in Ecklage an Grenze zu Flnr. 246/b und Flnr. 999/2  Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

**3. Öffentlich-rechtliche Situation**

Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/12 „Adelsbergstraße, Gablenz“ B-Plan umfasst das Quartier Adelsbergstraße, Reineckerstraße, Bernhardstraße und Kantstraße Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO Grundflächenzahl GRZ: 0,5 Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse, zwingend Satteldach 35 ° - 40° <u>künftiges Gebäude muss an das benachbarte Gebäude Kantstr. 11 angebaut werden</u>
Bauordnungsrecht:	Beurteilung von Bauvorhaben gemäß der Lage in Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB

**4. Beschreibung des Grundstücks**

Gestalt und Form	Straßenfront rd. 10,5 m, Grundstückstiefe rd. 26 m, rechteckige Grundstücksform
Topographische Grundstückslage:	nahezu eben
Vorhandene Bebauung:	baufälliges, eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude
Historie:	ehemals mit einem um 1900 errichteten Mehrfamilienwohnhaus aus KG, 3 VG + DG sowie einem eingeschossigen Nebengebäude bebaut Gebäude grenzte unmittelbar an das Gebäude Kantstraße 11 an und hatte zu diesem eine ähnliche Bauweise
Gebäudeabbruch:	Wohngebäude wegen seines schlechten, baufälligen Zustandes durch die Stadt Chemnitz im Rahmen einer Ersatzvornahme 2021 abgebrochen Abbruchmaterial anteilig im noch vorhandenen Kelleranteil verfüllt für Wiederbebauung des Grundstücks Abbruch Kellergeschoss mit Abtransport des verfüllten Abbruchmaterials erforderlich, für Nebengebäude ebenfalls Abbruch empfehlenswert
Aufwuchs:	1 Esche, einzelne Laubgehölze/ diverser Wildwuchs
Freilegungskosten, geschätzt:	rd. 15 000 €

45

### Lageplan mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks, ohne Maßstab



### Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Ansicht des Grundstücks von der Kantstraße aus, Blick in Richtung Osten



Abb. 02 Teilansicht des Grundstücks mit Blick in Richtung Westen





Abb. 03 Ansicht der momentan freistehenden Giebelwand des auf der Südseite angrenzenden Gebäudes Kantstraße 11

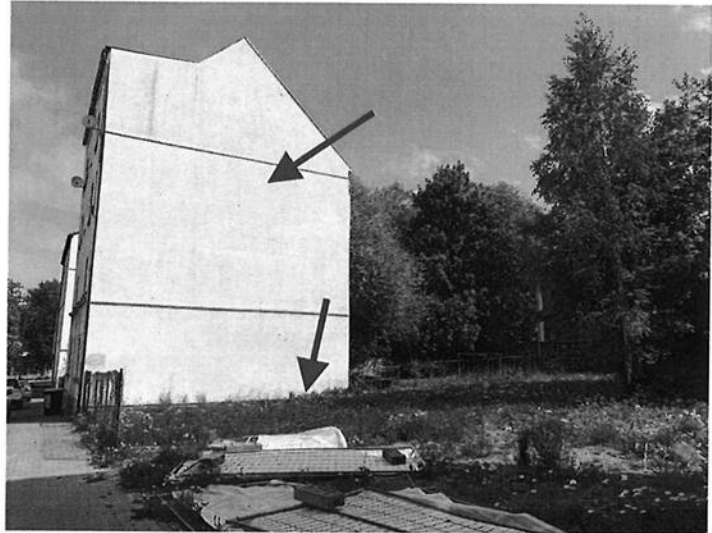


Abb. 04 Ansicht Giebelwand Gebäude Kantstraße 5 und im Norden angrenzendes unbebautes Grundstück Flnr. 246 b



Abb. 05 Teilansicht des Nebengebäudes und Aufwuchs sowie der Rückwand des nahe gelegenen Gewerbegebäudes auf Flnr. 999/2

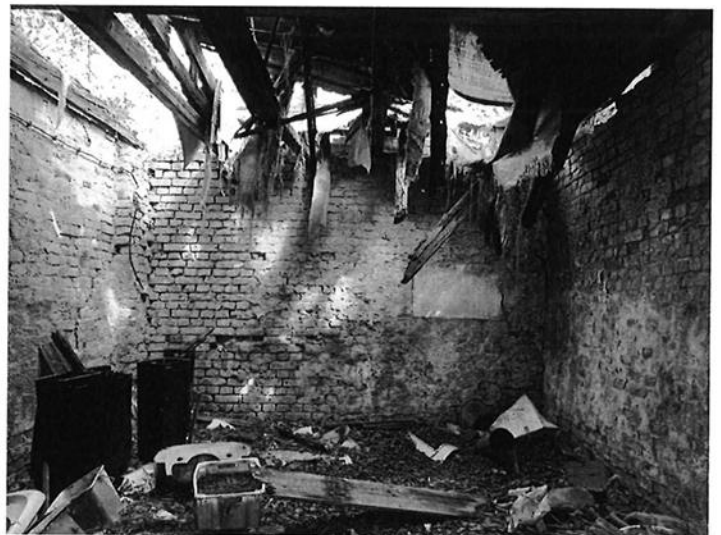


Abb. 08 Innenansicht Nebengebäude