

EXPOSÉ zum

Gutachten

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

1/ 1.000 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück

Michaelstr. 37 und 39 in 09116 Chemnitz,

verbunden mit dem Sondereigentum

an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 30



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **14.11.2025** ermittelt mit rd.

10 500,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 14,6-fachen Jahresrohertrag.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 98/25**
- Erstellungsdatum: 03.12.2025
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Exposé besteht aus insgesamt
4 Seiten und wurde in elektronischer Form
als PDF-Datei erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 30 Michaelstraße 37, 39, 09116 Chemnitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Chemnitz-Altendorf, Blatt 2677, 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 313d Michaelstraße 39, GFW zu 1 640 m ² Flnr.: 313e zu 2 110 m ² Flnr.: 313f zu 990 m ² Flnr.: 313g Michaelstraße 37, GFW zu 760 m ² verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 30; Das Bewertungsgrundstück ist in 31 Miteigentumsanteile aufgeteilt, davon 12 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätze. Die Aufteilung erfolgte im Jahr 2000.
WEG - Verwaltung:	puukx Immobilienverwaltung Schiersandstraße 1, 09116 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	14.11.2025
Nutzung des Gebäudes	Wohnnutzung, 12 Wohnungen, 19 Tiefgaragenstellplätze, alle Wohnungen bewohnt, meist Eigennutzungen von Wohnungen und Stellplätzen
Derzeitige Nutzung des TG-Stellplatzes Nr. 30, Nutzungsmöglichkeiten:	vermietet; Stellplatz vorzugsweise im Zusammenhang mit den im Objekt vorhandenen Wohnungen verwendbar, ggf. auch für Anmietung von umliegenden Wohnungen

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. 2,5 km westlich des Stadtzentrums an einer Nebenstraße westlich des Wohngebietes Kassberg im Stadtteil Altendorf gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 10 min Bundesstraße B 173, B 95 in der Nähe, B 107, B 174 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 72 rd. 4 km
Wohnlage:	gute Wohnlage in einem parkartigen Grundstück unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung in Form

	von einzeln stehenden Wohnhäusern in Stadtvillenstil als Alt- und Neubauten mit größeren Grünflächen und älterem Baumbestand sowie einem kleineren Wohngebiet mit Wohnblöcken aus den 60iger Jahren geprägt, gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Kindergarten
Topographische Grundstückslage:	Michaelstraße nahezu eben, Grundstück nach Südwesten fallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gebäude ist freistehend, Grundstück mit Ausnahme des Vorgartens eingefriedet über nachbarliche Gemeinsamkeiten nichts bekannt
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 31.05.2027, Endenergieverbrauchs-kennwert 94,4 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als gut beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Grünfläche

3. Vorhandene Bebauung

Vorhandene Bebauung:	Wohnanlage, bestehend aus 2 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage, jeweils 3 Normalgeschosse und 1 Staffelgeschoss mit Zeltdach, vollständig unterkellert, Tiefgarage zum Teil unter Freifläche, insgesamt 12 Wohnungen, je Gebäude 6 Wohnungen, sowie 19 Tiefgaragenstellplätze auf 1 Tiefgaragenebene
Baujahr:	2001
Beschreibung der Tiefgarage:	
Umfassungswände, Stützen, Decken, Unterzüge:	Stahlbetonkonstruktionen
Fußboden:	Betonpflaster
Dachkonstruktion außen:	Flachdach aus Stahlbetonkonstruktion mit Abdichtung, intensive Dachbegrünung
Fenster:	keine, Öffnungen mit Gittern, natürliche Belüftung
Zufahrt:	TG-Zufahrt mittig zwischen den Wohngebäuden, elektrisches Metalllamellen-Rolltor, Bedienung elektrisch, von außen mittels Fernbedienung oder Schlüssel jeweils separater Zugang zu Wohngebäuden über verzinkte Treppenanlage mit 5 Steigungen

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude mit Tiefgarage befindet sich in einem guten, gepflegten Bauzustand. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren eine regelmäßige Instandhaltung sowie keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Ausstattungsstandard ist mittel- gehoben gehalten. Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet.

4. Beschreibung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 30

TG-Stellplatz Nr. 30	Lage näherungsweise gegenüber der Tiefgaragenzufahrt, im Bereich Haus Nr. 37 Lage des Stellplatzes Nr. 30 entspricht der Darstellung im Aufteilungsplan, Kennzeichnung mit der Nr. „30“
Zustand TG-Stellplatz Nr. 30:	normaler, nutzbarer Zustand, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden wurden am Stellplatz Nr. 30 nicht festgestellt

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht der Wohnanlage Haus Nr. 37 und Nr. 39, von links, Norden



Abb. 02 Ansicht Tiefgaragenzufahrt mittig zwischen den Gebäuden



Abb. 06 Teilansicht Tiefgarage und Ansicht von Stellplatz Nr. 30

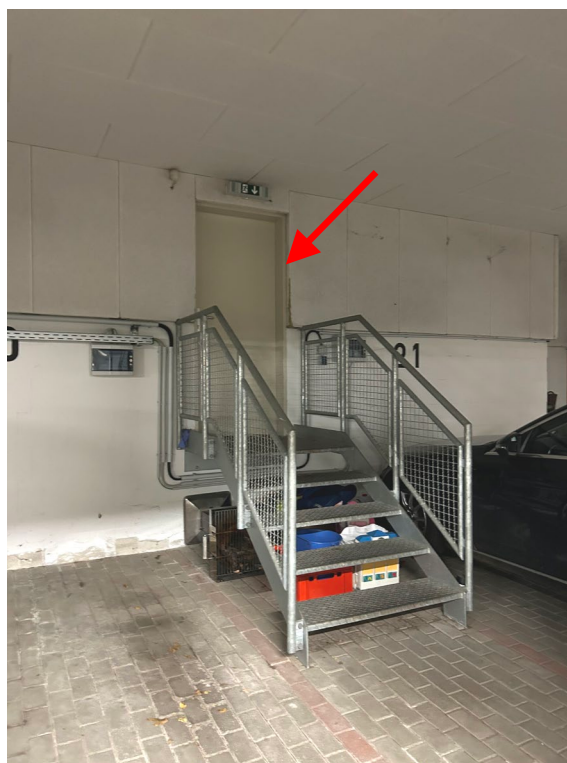


Abb. 07 Teilansicht Tiefgarage und Ansicht Zugang zum Haus 2, Michaelstraße Nr. 37