

## EXPOSÉ zum

## Gutachten

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

**72,37/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Michaelstr. 37 und 39, 09116 Chemnitz,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7  
im Erdgeschoss Haus 2 (Nr. 37), Kellerraum Nr. 7 und  
Sondernutzungsrechten an Terrasse Nr. 7 und Gartenfläche Nr. 7**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **21.01.2025** ermittelt mit rd.

**168 000,00 €.**

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 24,3 fachen Jahresrohertrag.  
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 1 811 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 186/23**
- Erstellungsdatum: 27.01.2025
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten  
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch- und Katasterangaben:                                         | Grundbuch von Chemnitz-Altendorf, Blatt 2654,<br>72,37/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<br>Flnr.: 313d Michaelstraße 39, GFW zu 1 640 m <sup>2</sup><br>Flnr.: 313e zu 2 110 m <sup>2</sup><br>Flnr.: 313f zu 990 m <sup>2</sup><br>Flnr.: 313g Michaelstraße 37, GFW zu 760 m <sup>2</sup><br><br>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2<br>im Erdgeschoss sowie dem Kellerraum im Kellergeschoss, im<br>Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7;<br>Sondernutzungsrechte sind zugewiesen: an Terrasse Nr. 7 sowie an<br>Gartenfläche GF 7;<br>gemeinsame SNR mit WE 1- WE 12 zugewiesen an zwei<br>Trockenräumen, einem Abstellraum, zwei Waschmaschinenräumen<br>(im Lageplan gelb gekennzeichnet), an der Parkfläche (im Lageplan<br>rot gekennzeichnet).<br><br>Das Bewertungsgrundstück ist in 31 Miteigentumsanteile aufgeteilt,<br>davon 12 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätze.<br>Die Aufteilung erfolgte 2000. |
| WEG - Verwaltung:                                                       | HGV - Haus- und Grundbesitz- Verwaltungsgesellschaft mbH<br>Ulmenstraße 16, 09112 Chemnitz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zwangsverwaltung:                                                       | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tag der Ortsbesichtigung,<br>Wertermittlungs- und<br>Qualitätsstichtag: | 21.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Derzeitige Nutzung des Gebäudes:                                        | Wohnnutzung, alle Wohnungen bewohnt, 1 WE vermietet, sonst<br>Eigennutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Derzeitige Nutzung der WE Nr. 7:                                        | vermietet, seit 01.05.2002, Erstmiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hausgeld für WE 7 ab 01.01.2025:                                        | 334,00 €/ Monat, davon 73,00 € Rücklage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Innenraumfotos:                                                         | Die Verwendung von Innenraumfotos im Internet wurde <u>nicht</u><br>gestattet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:            | Sachsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ort und Einwohnerzahl: | Kreisfreie Stadt Chemnitz, 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften,<br>rd. 250 000 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Innerörtliche Lage:    | rd. 2,5 km westlich des Stadtzentrums an einer Nebenstraße westlich<br>des Wohngebietes Kassberg im Stadtteil Altendorf gelegen<br>Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke in<br>fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum<br>mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar |
| Verkehrslage:          | Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar<br>Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 10 min<br>Bundesstraße B 173, B 95 in der Nähe, B 107, B 174 im Stadtgebiet<br>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 Stadt villenstil 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 |
| Immissionen:                                     | nahezu keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Topographische Grundstückslage:                  | Michaelstraße nahezu eben, Grundstück nach Südwesten fallend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Gebäude sind freistehend, Grundstück mit Ausnahme des Vorgartens eingefriedet<br>über nachbarliche Gemeinsamkeiten nichts bekannt                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Öffentlich-rechtliche Situation:</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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 <sup>2</sup> *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als gut beurteilt werden kann                                                                                                                                                                                                |
| Darstellung im FNP:                              | Wohnbaufläche und Grünfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3. Beschreibung des Gebäudes

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                              |
| Baujahr:             | 2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kellerwände:         | Ziegelmauerwerk und Stahlbetonwände                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Umfassungswände:     | Kalksandsteinmauerwerk und Wärmedämmverbundsystem                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Innenwände:          | tragende und nichttragende KS-Mauerwerkswände und Trockenbauwandkonstruktionen                                                                                                                                                                                                                                |
| Geschossdecken:      | Stahlbetondecken                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Treppen:             | geradläufige Stahlbetontreppen, Treppenstufen und Podeste mit Granitplattenbelag                                                                                                                                                                                                                              |
| Treppenhaus:         | Wände Rauputz und Farbanstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fenster:             | Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Fensterteilungen, großflächige Fenstertür-Glasfronten in Wohnzimmern, straßenseitig Kunststoff Rollläden, manuelle Bedienung, Fensterbänke innen Naturstein                                                                                              |
| Wohnungszugänge:     | glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzfurnier                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fassade:             | mineralische Putzfassade auf WDVS                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Terrassen/ Balkone:  | Betonbodenplatte, Bodenfliesen, Balkone verzinkte Geländer                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dach:                | Zeltdach sowie Pultdachanteile, Holzkonstruktionen, Kunstschieferdeckung, Dachentwässerung Zinkblech                                                                                                                                                                                                          |
| Tiefgarage:          | Wände, Stützen Stahlbeton, Bodenbelag Betonpflaster, Dachkonstruktion außen Flachdach aus Stahlbetonkonstruktion mit intensiver Dachbegrünung, Fensteröffnungen mit Gittern, natürliche Belüftung, elektrisches Metalllamellen-Rollltor, Bedienung elektrisch, von außen mittels Fernbedienung oder Schlüssel |
| Heizung:             | Gaszentralheizung, Baujahr 2001, regelmäßige Wartung, Wohnungen mit Fußbodenheizung                                                                                                                                                                                                                           |

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Elektroinstallation:  | zweckmäßige, mittlere Ausstattung |
| Warmwasserversorgung: | zentrale Warmwasserversorgung     |

**Allgemeinbeurteilung:**

Die Gebäude befinden 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. Ihre Höhe betrug zum 31.12.2023 rd. 64 000,00 €. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 31.07.2024 und Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

**4. Beschreibung der Wohnung Nr. 7, Kellerraum Nr. 7 und SNR Nr. 7**

|                                  |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage:                            | Erdgeschoss, rechts vom Treppenhaus, Wohnzimmer mit Küche und Terrasse auf der Gebäuderückseite und nach Süden/ Südosten gelegen, Schlafzimmer und Bad zur Straßenseite und nach Norden ausgerichtet |
| Raumaufteilung:                  | 3 Zimmer, zum Wohnzimmer offene Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele, Terrasse                                                                                                                   |
| Wohnfläche und lichte Raumhöhe:  | ca. 92,75 m <sup>2</sup> , lichte Raumhöhe Wohnräume rd. 2,50 m                                                                                                                                      |
| Innenwandflächen:                | Raufasertapete, meist weißer Farbanstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad, Gäste-WC Wandfliesen raumhoch                                                                            |
| Bodenbeläge:                     | Bad, WC, Küche, Diele, Abstellraum Bodenfliesen, Wohn- und Kinderzimmer Laminatboden, Schlafzimmer textiler Belag, jeweils aus Bauzeitraum                                                           |
| Zimmertüren:                     | glatte Holzwerkstofftüren mit Oberfläche aus Holzfurnier, zum Wohnzimmer Glastür mit feststehendem Glasseitenteil, Klingel- und Videosprechanlage mit Türöffner                                      |
| Sanitäre Installation:           | Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Sanitäröbekte Farbe weiß, Waschmaschinenanschluss im WM-Raum im Kellergeschoss                                                      |
| Heizung:                         | Gäste-WC innenliegend, wandgehängtes WC, Handwaschbecken Gaszentralheizung, Fußbodenheizung                                                                                                          |
| Terrasse Nr. 7:                  | nach Süden gelegen, schöner Blick in die Parkanlage, vom Wohnzimmer und Küche aus zugänglich, Fußbodenbelag aus Fliesen, durch darüberliegenden Balkon überdacht                                     |
| <b>Zustand der Wohnung:</b>      | guter, gepflegter Zustand, Ausstattungsstandard vergleichsweise als mittel-gehoben einzuschätzen, meist aus dem Bauzeitraum 2001/2002                                                                |
| Kellerraum Nr. 7:                | Kellerraum gemäß ATP vorhanden, für übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 2,7 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Gartenfläche Nr. 7:              | Gartenfläche gemäß ATP vorhanden, auf dem Dach der Tiefgarage gelegen, Größe ca. 100 m <sup>2</sup> , Aufwuchs meist Wiese, normaler Zustand und nutzbar                                             |
| Gemeinsame Sondernutzungsrechte: | Waschmaschinen- und Trockenräume sowie Abstellraum vorhanden, normaler Zustand und zweckentsprechend nutzbar                                                                                         |
| Stellplätze:                     | Stellplätze in der Tiefgarage in Form von Sondereigentum, sonstige Parkmöglichkeiten an der Michaelstraße und umliegenden Nebenstraßen                                                               |



**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**



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



Abb. 02 Straßenansicht Haus Nr. 37 mit Tiefgaragenzufahrt zwischen den Häusern und Lage der Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss, Norden



Abb. 03 Gesamtrückansicht der Gebäude der Wohnanlage und Lage von Wohnung Nr. 7, Süden



Abb. 04 Rückansicht Haus Nr. 37 und Lage der WE Nr. 7 im Erdgeschoss mit Terrasse Nr. 7 sowie Ansicht Gartenfläche Nr. 7 im Vordergrund





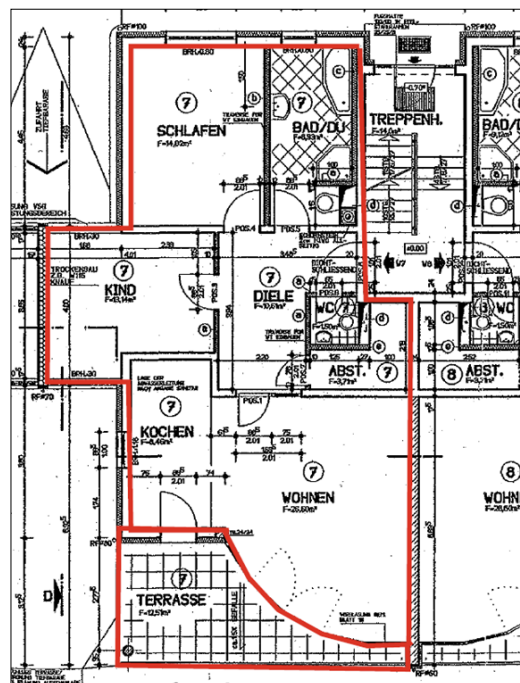
Abb. 05 Ansicht Gartenfläche Nr. 7, Blick in Richtung Süden von der Terrasse aus zur angrenzenden Parkfläche und Spielplatz, links im Bild



Abb. 07 Teilansicht Treppenhaus im Gebäude Haus Nr. 37, Blick zur Hauseingangstür



Abb. 16 Kellergeschoss, Teilansicht Waschmaschinenraum im Haus Nr. 37



**Grundriss Wohnung Nr. 7,  
ohne Maßstab**