

Exposé

Verkehrswertgutachten 27 K 94/25

Bewertungstichtag: 12.06.2025

**Einfamilienwohnhaus
Untere Hauptstraße 86
09228 Chemnitz OT Wittgensdorf**



Gemarkung	Wittgensdorf
Flurstück Nr.	242/4
Grundstücksgröße	482 m²
Bodenwert	42.000 €
Nutzfläche gerundet	265 m²
Ertragswert Gebäude	Null
Sachwert Gebäude	Null
Vergleichswert	k.A.
Verkehrswert / Marktwert	50.000 €

Straßenansicht Nordostansicht



Straßenansicht Nordwestansicht



Zufahrt zum Hof am Ostgiebel



Hausflur im EG



Innenansichten EG



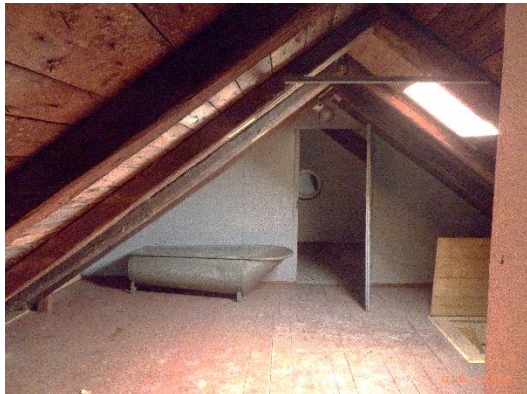
Innenansichten OG



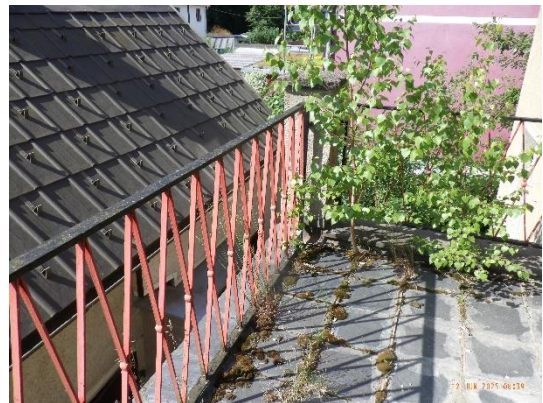
Innenansichten DG



Innensicht Dachspitz



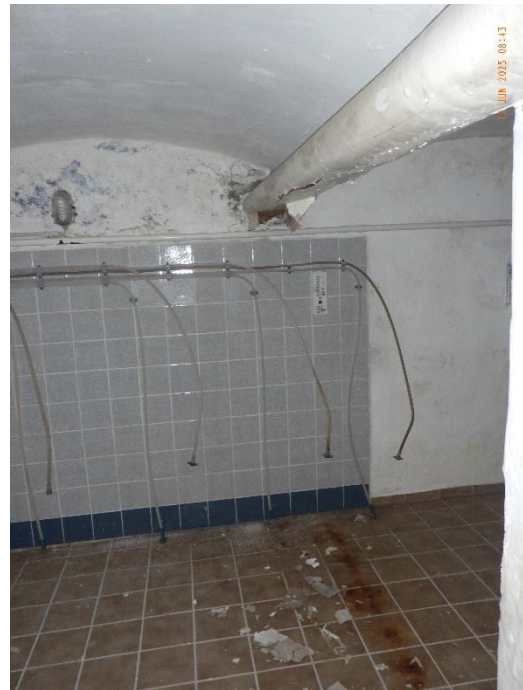
Dachterrasse auf dem Vorhaus



Innenansichten Keller



Innenansichten Keller



Nordwestansicht Nebengebäude



Rückansicht Nebengebäude



Sanitäre Anlagen der ehem. Gaststätte im EG Nebengebäude



Urinal



Garage im EG Nebengebäude

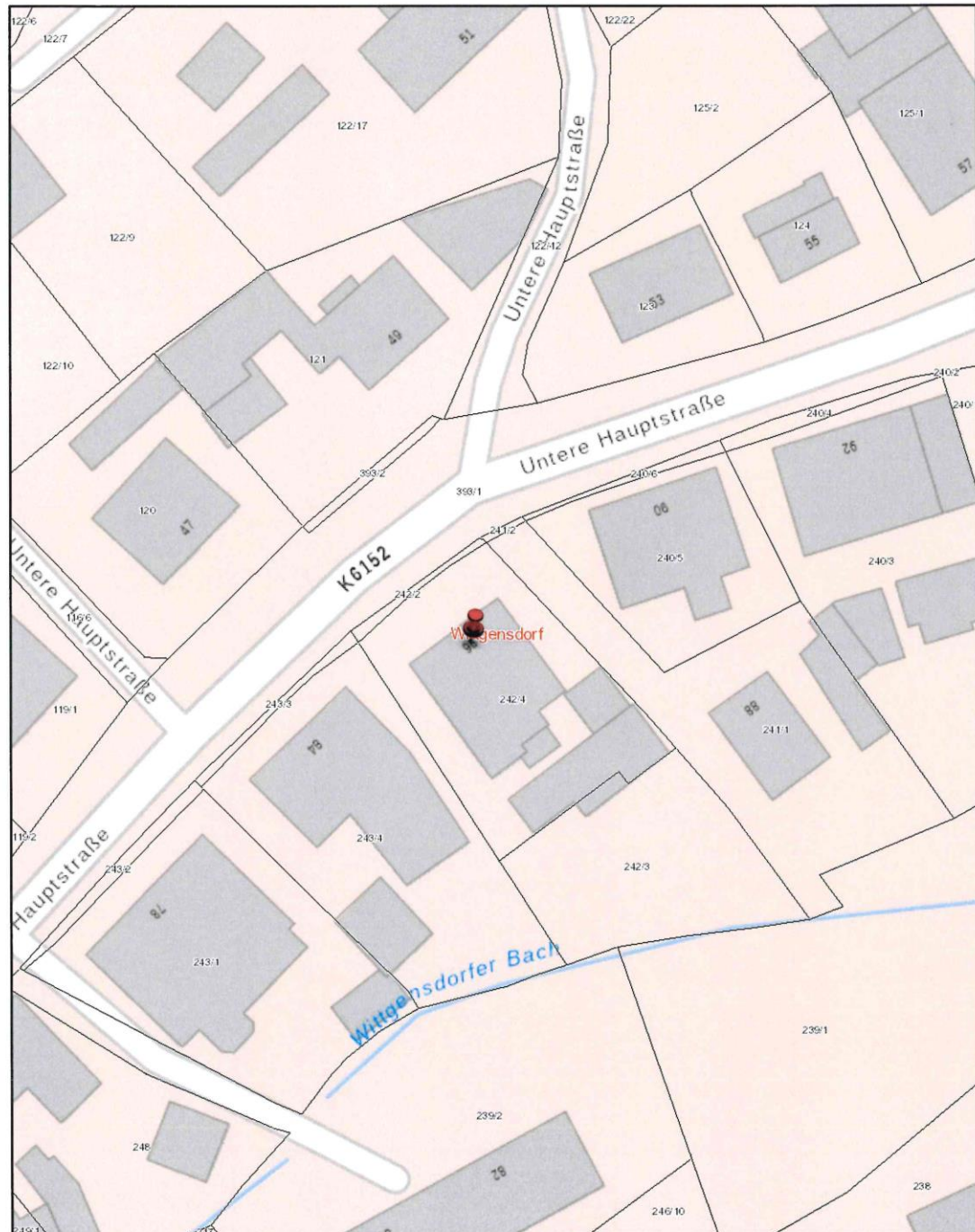


Innenansichten DG Nebengebäude



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 22.05.2025



Historie

Das Wohnhaus und des Hintergebäude wurden um 1894/1895 als Gaststätte mit 2 darüberliegenden Wohnungen errichtet. Im Bauaktenarchiv Chemnitz gibt es eine Bauakte, die der Sachverständigen durch die Stadt digital zur Verfügung gestellt wurde.

Die Garage wurde 1970 angebaut; 1974 das Vorhaus. Das Carport stammt aus der Zeit nach 1990. 2023 erwarben die heutigen Eigentümer das leerstehende Objekt vom Freistaat Sachsen nachdem der letzte Eigentümer 2019 verstorben war und der gesetzliche Erbe ausgeschlagen hatte.

Im Erdgeschoss wurde eine Gaststätte betrieben, bis wann genau ist unklar (vermutlich bis kurz vor 2019). 2023 führten die neuen Eigentümer eine komplette Entrümpelung durch und entkernten den Gastraum. Weitere Arbeiten sind seitdem unterblieben; Grundstückspflege, Reparaturen und Aufräumarbeiten wurden nahezu eingestellt.

Mikrolage: Die Untere Hauptstraße ist die Ortsdurchgangsstraße von der B 95 (Leipziger Straße) zur B 107 (Chemnitztalstraße).

Die nähere Umgebung ist geprägt von der gewachsenen Mischbebauung aus Gewerbeobjekten und Wohnhäusern.

Das Bewertungsobjekt liegt etwa 1 km nördlich des Ortszentrums mit Supermärkten und diversen Dienstleistern.

Wohnlage: mittel-gut, belebte Ortshauptstraße

Immissionen: bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen

Topographie: Grundstück in sich annähernd eben

Baugrund: soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig

nicht eingetragene
Rechte
und Belastungen:

lt. Teilnehmer zum Ortstermin nicht vorhanden

Zufahrt: Die Untere Hauptstraße ist öffentlich gewidmet. Sie ist als Ortsdurchgangsstraße ca. 8 m breit. Der Straßenzustand ist gut; Gehwege vorhanden, Parken im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt möglich. Auf dem zu bewertenden Grundstück sind vor dem Haus asphaltierte Stellflächen vorhanden; außerdem gibt es eine Zufahrt zur Garage mit vorgelagertem Carport.

Ver- und Entsorgung: vorhanden sind Hausanschlüsse für:
Gas (für die Heizung), kommunaler Abwasseranschluss, Trinkwasseranschluss, Strom, Fernseh kabelgemeinschaft, Glasfaser

**Umlegungs-, Flurbe-
reinigungs- und
Sanierungsverfahren:** Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.

**Planungsrechtlicher
Zustand:** Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Laut rechtswirksamen FNP besteht die Einstufung als Baufläche im Mischgebiet.

**Beitrags- und
Abgabepflichten:** Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.

Baulastenverzeichnis:	laut Baulastenauskunft vom 13.06.2025 keine Baulasten
Denkmalschutz:	lt. Denkmalliste Sachsen nicht vorhanden
Aufwuchs:	Der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten. Besonders zu berücksichtigende botanische Seltenheiten sind nicht vorhanden.
Altlasten:	Laut Altlastenauskunft vom 22.05.2025 liegt kein Altlastenverdacht vor.

Gesamteindruck

Weitgehend entrümpelt; Entkernung steht noch aus
Das Gebäude ist im Ist-Zustand unbewohnbar – eine komplexe Modernisierung ist nötig; alternativ dazu: Gebäudeabbruch

Diebe haben Teile der Fallrohre der Dachrinnen entwendet, dadurch kommt es zu erhöhtem Feuchteintrag in den Gebäudesockel.

